

變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬
岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：內政部

中華民國一〇八年六月

內政部 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區） 細 部 計 畫（第 二 次 通 盤 檢 討）	
變 更 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	102.01.16~102.02.14 公告 30 天 102.08.01~102.08.30 公告 30 天 刊登於 102 年 8 月 14、15 日之中國時報
	公 開 展 覽	102 年 12 月 20 日至 103 年 1 月 18 日公 開展覽 30 日；刊登於 102 年 12 月 20 日 至 12 月 22 日之中國時報 第二次公開展覽：
	說 明 會	103 年 1 月 3 日於貢寮區卯澳利洋宮舉行 第二次公開展覽說明會：
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	104.1.27 內政部都市計畫委員會第 844 次會議審議	

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、前言	1
貳、法令依據	1
第二章 現行計畫概要.....	2
壹、地理位置	2
貳、計畫範圍與計畫面積.....	2
參、計畫年期與計畫人口、密度.....	2
肆、土地使用分區計畫	2
伍、公共設施計畫	2
陸、交通系統計畫	2
柒、土地使用分區管制要點.....	3
第三章 細部計畫與主要計畫關係.....	7
壹、現行主要計畫概要	7
貳、本細部計畫與主要計畫之關係.....	9
第四章 發展現況.....	13
壹、自然環境	13
貳、人口分析	21
參、住宅供需分析	26
肆、土地使用現況	27
伍、公共設施開闢現況與檢討分析.....	28
陸、道路系統現況分析	28
柒、土地權屬現況	29
捌、聚落分析與建築構造.....	29
第五章 課題與對策.....	33
第六章 檢討分析與變更內容.....	35
壹、公民團體陳情意見	35
貳、計畫人口之檢討	35
參、土地使用分區計畫之檢討.....	35
肆、公共設施用地計畫之檢討.....	36
伍、現行計畫之變更	37

第七章	檢討後計畫.....	43
壹、	計畫範圍及面積.....	43
貳、	計畫年期.....	43
參、	計畫人口及密度.....	43
肆、	土地使用分區計畫.....	43
伍、	公共設施計畫.....	44
陸、	道路系統計畫.....	46
柒、	防災計畫.....	46
捌、	親山親水生態計畫.....	48
玖、	事業及財務計畫.....	49
拾、	土地使用分區管制要點.....	49
拾壹、	都市設計管制準則.....	49
拾貳、	其他.....	49

附 錄

附錄一	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表.....	58
附錄二	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市設計管制準則.....	66
附錄三	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民團體陳情意見綜理表.....	69
附錄四	「變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡)細部計畫(第二次通盤檢討)」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表.....	74

表 目 錄

表一	現行東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫土地使用計畫面積表.....	5
表二	現行東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫土地使用面積分配表.....	10
表二	現行東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫土地使用面積分配表.....	11
表三	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）歷年氣候統計資料表.....	13
表四	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）颱風災害統計表.....	16
表五	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土石流潛勢溪流風險潛勢等級統計.....	17
表六	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表.....	21
表七	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮區人口年齡組成結構表.....	22
表八	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮區戶量、性比例與密度比較表.....	24
表九	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）人口預測表.....	25
表十	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮地區之平均每人居住面積表.....	26
表十一	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）住宅供需分析表.....	26
表十二	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公私有地權屬面積表.....	29
表十三	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積表.....	31
表十四	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表.....	38

表十五	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表.....	40
表十六	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表.....	42
表十七	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	51
表十八	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積明細表.....	52
表十九	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表.....	53
表二十	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	57

圖 目 錄

圖一	東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫地理位置示意圖.....	4
圖二	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)示意圖.....	6
圖三	變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(都市計畫圖重製及書圖不符專案通盤檢討)示意圖.....	12
圖四	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)周邊坡度分級示意圖.....	14
圖五	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)周邊水系分布示意圖.....	15
圖六	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)環境敏感地區(土石流潛勢溪流、山坡地、山崩與地滑)示意圖.....	18
圖七	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)淹水潛勢示意圖.....	19
圖八	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)沿海自然保護區示意圖.....	20
圖九	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)人口預測趨勢線型圖.....	25
圖十	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖.....	30
圖十一	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公私有地權屬分布示意圖.....	32
圖十二	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖.....	39
圖十三	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後示意圖.....	50
圖十四	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)台2號道路斷面示意圖.....	54

圖十五	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)道路系統示意圖.....	55
圖十六	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)防災系統示意圖.....	56
附圖一	變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民團體陳情意見位置示意圖.....	73

第一章 緒論

壹、前言

東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫於 73 年 11 月發布實施，並於 87 年 10 月 12 日發布實施第一次通盤檢討。從第一次通盤檢討迄今已屆滿 5 年，期間未曾辦理個案變更。

鑒於本案第一次通盤檢討迄今已屆滿 5 年，及都市計畫圖重製作業繁雜，所需時程冗長，本案先前曾依原第一次都市計畫圖辦理第二次通盤檢討作業，並提送 104 年 1 月 27 日內政部都市計畫委員會第 844 次會議審議，經會議決議「本案經本署城鄉發展分署（規劃單位）於會中補充說明，將配合都市計畫圖重製及本會專案小組建議意見（如附錄），重新研擬都市計畫內容，並再次辦理公開展覽及說明會，請該分署儘速辦理後，再交由本會專案小組繼續聽取簡報。」。

「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）」業於 107 年 12 月 28 日公告實施，本案爰參考前開重製後底圖及委員會建議意見辦理「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」作業。

貳、法令依據

都市計畫法第二十六條。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。

第二章 現行計畫概要

壹、地理位置

本細部計畫區位於東北角海岸風景特定區內之中間偏東，行政區域屬新北市貢寮區福連里之一部分，北距台北市約 50 公里，南距宜蘭市約 30 公里。(詳如圖一)。

貳、計畫範圍與計畫面積

計畫範圍包含卯澳、馬岡主要集居地，南以台 2 號省道以南約 80—400 公尺之山坡地為界，北臨太平洋。計畫面積 209.04 公頃。

參、計畫年期與計畫人口、密度

計畫年期以民國 93 年為計畫目標年，計畫人口為 1,800 人，計畫居住密度為每公頃 190 人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地為基礎，劃設甲、乙等 2 種住宅鄰里單元，並劃設商業區、遊樂區、青年活動中心區、一般保護區、地質保護區、景觀保護區、乙種旅館區、海域資源保護區，面積 180.47 公頃。(詳如表一及圖二)

伍、公共設施計畫

劃設機關、學校、公園、兒童遊樂場、停車場、旅遊服務中心、港埠用地及溝渠用地及道路等，面積合計 28.57 公頃。(詳如表一及圖二)

陸、交通系統計畫

- (一) 聯外道路：I—1 號道路，係本計畫區唯一之聯外幹道，為台 2 號省道之一部分，北往福隆，南通宜蘭，計畫寬度為 25 公尺。
- (二) 區內主要道路：區內主要道路皆以 I 號道路分岐劃設：
 - 1. III—4 號道路：設於卯澳地區旅遊次服務區之道路，計畫寬度為 12 公尺，係主要計畫劃設之道路。
 - 2. IV—7 號道路：自 I—1 號道路通往港七道路，計畫寬度為

10 公尺，係主要計畫劃設。

3. IV-8 號道路：自 I-1 號道路通往港八之道路，計畫寬度為 10 公尺，係主要計畫劃設之道路。

(三) 區內次要道路及服務道路皆由上述之聯外道路及區內主要道路分岐劃設，路寬分別為 12、10、8 公尺和人行步道寬 4 公尺。合計本計畫道路用地面積共計 12.30 公頃。

柒、土地使用分區管制要點

原有計畫已訂定土地使用分區管制要點，詳如附錄一。



圖一 東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫地理位置示意圖

表一 現行東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫土地使用計畫面積表

項	目	現行計畫面積（公頃）	百分比(1) （%）	百分比(2) （%）	備註
土地 使用 分區	甲種住宅區	5.83	2.79	8.45	
	乙種住宅區	3.15	1.51	4.56	
	商業區	0.53	0.25	0.77	
	乙種旅館區	12.27	5.87	17.77	
	遊樂區	3.73	1.78	-	
	青年活動中心區	18.86	9.02	27.32	
	一般保護區	10.69	5.11	-	
	地質保護區	18.07	8.65	-	
	景觀保護區	37.15	17.77	-	
	海域資源保護區	70.19	33.58	-	
	小計	180.47	86.33	58.87	
公共 設施 用地	機關用地	3.49	1.67	5.06	
	學校用地	0.65	0.31	0.94	
	公園用地	9.84	4.71	14.25	
	兒童遊樂場用地	0.35	0.17	0.51	
	停車場用地	0.27	0.13	0.39	
	旅遊服務中心用地	0.48	0.23	0.7	
	港埠用地	1.01	0.48	1.46	
	溝渠用地	0.18	0.09	-	
	道路用地	12.30	5.88	17.82	
小計	28.57	13.67	41.39		
都市計畫總面積(1)		209.04	100.00	—	
都市發展用地面積(2)		69.03	—	100.00	
<p>註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>2. 都市發展用地面積不包括遊樂區、一般保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區及溝渠用地。</p> <p>3. 資料來源：東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）書</p> <p>以下空白</p>					



圖 例

住甲	甲種住宅區	商	商業區	青	青年活動中心區
住乙	乙種住宅區	遊	遊樂區	保	一般保護區
地保	地質保護區	旅乙	乙種旅館區	機	機關用地
景保	景觀保護區	海保	海域資源保護區	文小	國民小學
公	公園用地	服	旅遊服務中心用地	— — —	道路用地
兒	兒童遊樂場用地	港	港埠用地	— · — · —	細部計畫範圍線
停	停車場用地	溝	溝渠用地		

圖二 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)示意圖

第三章 細部計畫與主要計畫關係

依據都市計畫法第七條規定，主要計畫書、圖為擬定細部計畫之準則；細部計畫則為實施都市計畫之依據。東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫之主要計畫為東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫。

壹、現行主要計畫概要

一、地理位置

本計畫區位於台灣東北隅，台北盆地之東，蘭陽平原東北方，行政轄區屬新北市瑞芳區、貢寮區及宜蘭縣頭城鎮之一部分。

二、發布實施經過

1. 民國 71 年公告實施東北角海岸風景特定區計畫。
2. 民國 74 年將大溪海岸風景特定區計畫及頭城濱海風景特定區計畫併入辦理第一次通盤檢討，並於民國 80 年公告實施。
3. 民國 89 年公告實施變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）。
4. 第二次通盤檢討實施後，曾辦理 22 次個案變更，18 次位於新北市境，4 次位於宜蘭縣境。
5. 民國 106 年 4 月公告實施變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）。
6. 民國 106 年 11 月公告實施變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案。
7. 民國 107 年 12 月公告實施變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（都市計畫圖重製及書圖不符專案通盤檢討）

三、計畫範圍及面積

本計畫區位於台灣東北隅，台北盆地之東，蘭陽平原東北方，行政轄區屬新北市瑞芳區、貢寮區及宜蘭縣頭城鎮之一部分。東臨鼻頭角至三貂角連線及太平洋沿線，西以明顯適當之山脊線及山頭連接線為界，南至宜蘭縣之頭城都市計畫界，北至東海，包括原東北角海岸風景特定區、原大溪海岸風景特定區及原頭城濱海風景特定區，澳底都市計畫區不列入本計畫範圍內。計畫面積 13,511.81 公頃。

四、計畫年期

計畫年期配合上位及相關計畫，調整以民國 110 年為計畫目標。

五、計畫人口及密度

計畫人口維持 37,000 人，居住密度約為每公頃 350 人【計畫人口÷(住宅區+商業區面積)，商業區以 80%之面積估算。】

六、土地使用分區計畫

現行計畫共劃設 28 種使用分區，包括住宅區、別墅區、商業區、生態保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區、一般保護區、保護區、水產養殖區、農業區、青年活動中心區、露營區、遊樂區、旅館區、自來水事業專用區、宗教保存區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、遊艇港專用區、海濱浴場區、河川區、加油站專用區、森林遊憩區、一般遊憩區、海濱遊憩區、旅遊服務中心區等，共計面積 12,270.43 公頃。各種土地使用分區劃設面積與分布情形，參見表二與圖三。

七、公共設施計畫

現行計畫共劃設 21 種公共設施用地，包括旅遊服務中心用地、停車場、廣場兼停車場、機關、學校、學校（兼供文教社教使用）、港埠用地、加油站、墓地、綠地、綠地（得供沉砂池使用）用地、污水處理廠（兼垃圾處理場）、環保設施用地、核能電廠用地、電路鐵塔、公園、公園兼兒童遊樂場、河道、鐵路、鐵路（兼供道路使用）用地、道路用地等，以提供居民和遊客日常所需之服務，共計面積 1,241.38 公頃。

八、交通系統計畫

1. 公路：聯外道路四條，分別為 I-1、II-1 號道路（即省道台 2 線），計畫寬度 25M，往北可通達新北市淡水區，往南迄宜蘭縣蘇澳鎮；II-2 號道路（即縣道 102 甲），計畫寬度 15M，東端起於本計畫區澳底地區與台 2 線交叉路口，往西可抵雙溪市區；II-3 號道路（即省道台 2 丙線），計畫寬度 15M，東端起於本計畫區福隆地區與台 2 線交叉之福隆路口，往西可通往平溪、暖暖地區；III-1 號道路（北 40 鄉道/北 38 鄉道），計畫寬度 12M，東端起於本計畫區龍門里與台 2 線之交叉路口，於貢寮地區朝陽橋附近銜接北 38 鄉道。餘為主、次要道路及服務

道路，道路面積共計 168.64 公頃。

2. 鐵路：本計畫區內有宜蘭縣鐵路經過，北往八堵，南至頭城，鐵路用地面積共計 84.39 公頃。

貳、本細部計畫與主要計畫之關係

東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫於 73 年 11 月公告實施，87 年 10 月 12 日公告實施第一次通盤檢討，107 年 12 月 28 日公告實施「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）」。本細部計畫位屬貢寮區福連里，計畫人口 1,800 人，居住密度每公頃 190 人。

依據「都市計畫細部計畫審議原則」，細部計畫之計畫範圍、公共設施用地面積、位置等應符合主要計畫相關規定，細部計畫內各種住宅區及商業區之容積率，應依據主要計畫分派之人口數或細部計畫推計之計畫人口數、直轄市、縣(市)政府所訂每人平均居住樓地板面積，並參酌實際發展現況需要與公共設施用地面積服務水準檢討訂定之。

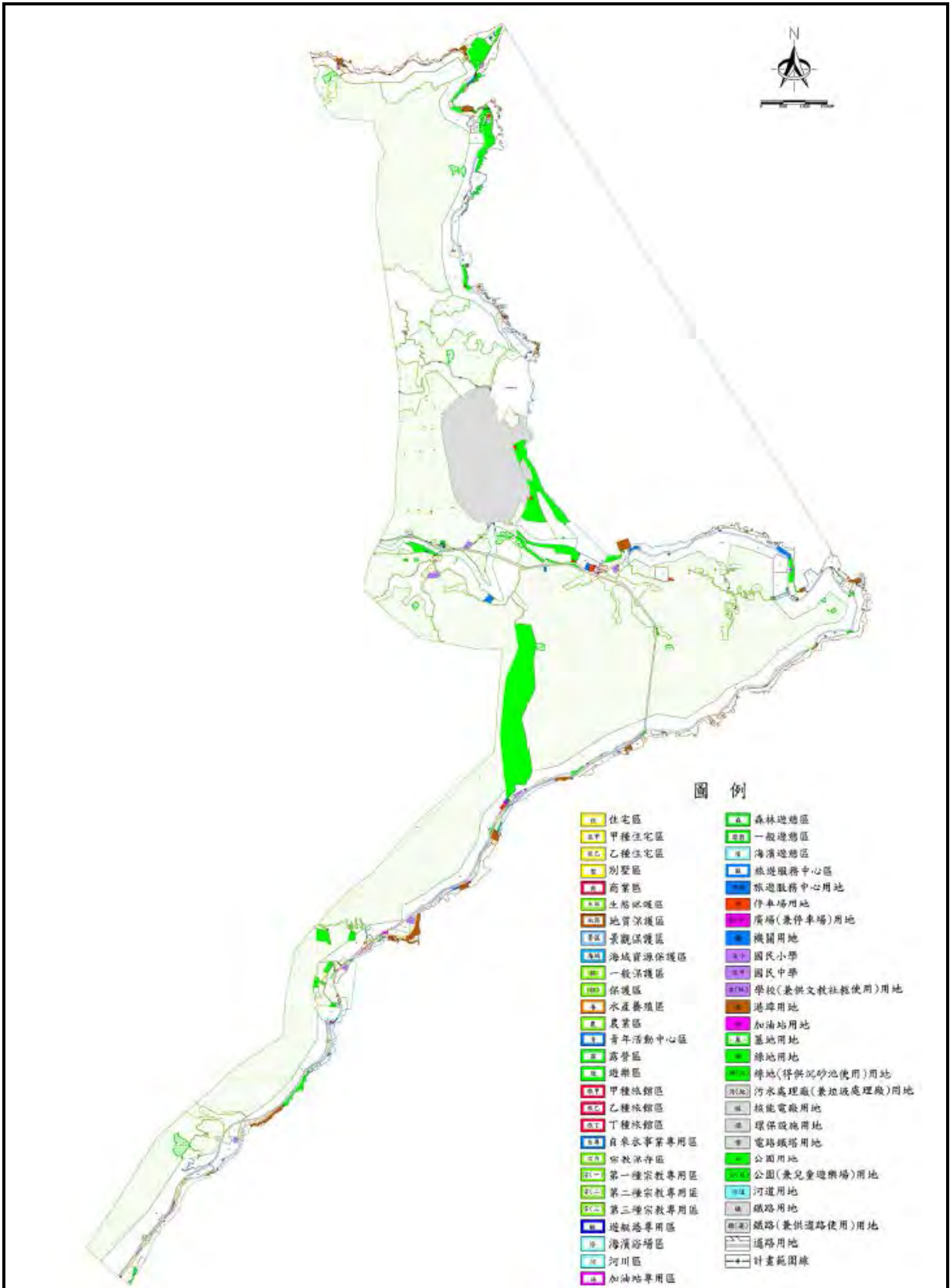
其他各使用分區及公共設施用地應依其計畫特性、區位、面臨道路功能、寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形、地質、水文及發展現況，分別訂定不同之容積率，且依審議原則第八點，容積率不得逾越都市計畫法新北市施行細則或土地使用分區管制要點，且不得違反主要計畫有關使用強度之指導。

表二 現行東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫土地使用面積分配表

項 目		現行計畫面積(公頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	甲種住宅區	18.47	0.14	1.17
		乙種住宅區	79.68	0.59	5.06
		住 宅 區	2.23	0.02	0.14
		小 計	100.38	0.74	6.37
	別 墅 區	10.29	0.08	0.65	
	商 業 區	9.72	0.07	0.62	
	生 態 保 護 區	30.39	0.22	-	
	地 質 保 護 區	256.80	1.90	-	
	景 觀 保 護 區	1,135.51	8.40	-	
	海 域 資 源 保 護 區	4,304.15	31.86	-	
	一 般 保 護 區	5,269.84	39.00	-	
	保 護 區	8.82	0.07	-	
	水 產 養 殖 區	28.83	0.21	-	
	農 業 區	561.14	4.15	-	
	青 年 活 動 中 心 區	19.48	0.14	1.24	
	露 營 區	30.13	0.22	1.91	
	遊 樂 區	190.21	1.41	-	
	旅 館 區	甲種旅館區	9.41	0.07	0.60
		乙種旅館區	24.24	0.18	1.54
丁種旅館區		4.48	0.03	0.28	
小 計		38.13	0.28	2.42	
自來水事業專用區	0.18	0.00	0.01		
宗 教 保 存 區	2.17	0.02	0.14		
第 一 種 宗 教 專 用 區	0.58	0.00	0.04		
第 二 種 宗 教 專 用 區	44.81	0.33	2.85		
第 三 種 宗 教 專 用 區	8.95	0.07	0.57		
遊 艇 港 專 用 區	24.21	0.18	1.54		
海 濱 浴 場 區	42.20	0.31	2.68		
河 川 區	92.59	0.69	-		
加 油 站 專 用 區	0.32	0.00	0.02		
森 林 遊 憩 區	17.38	0.13	-		
一 般 遊 憩 區	14.73	0.11	-		
海 濱 遊 憩 區	27.46	0.20	-		
旅 遊 服 務 中 心 區	1.03	0.01	0.07		
小 計	12,270.43	90.81	21.13		

表二 現行東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫土地使用面積分配表

項	目	現行計畫面積(公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
公 共 設 施 用 地	旅 遊 服 務 中 心 用 地	4.51	0.03	0.29
	停 車 場 用 地	9.62	0.07	0.61
	廣 場 (兼 停 車 場) 用 地	3.10	0.02	0.20
	機 關 用 地	13.22	0.10	0.84
	學 校 用 地	15.15	0.11	0.96
	學 校 (兼 供 文 教 社 教 使 用) 用 地	0.81	0.01	0.05
	港 埠 用 地	46.24	0.34	2.94
	加 油 站 用 地	0.81	0.01	0.05
	墓 地 用 地	45.76	0.34	2.91
	綠 地 用 地	2.49	0.02	0.16
	綠地(得供沉砂池使用)用地	0.01	0.00	0.00
	污 水 處 理 廠 (兼 垃 圾 處 理 廠) 用 地	0.90	0.01	0.06
	環 保 設 施 用 地	8.21	0.06	0.52
	核 能 電 廠 用 地	442.59	3.28	28.12
	電 路 鐵 塔 用 地	0.48	0.00	0.03
	公 園 用 地	394.01	2.93	25.04
	公 園 (兼 兒 童 遊 樂 場) 用 地	0.13	0.00	0.01
	河 道 用 地	0.27	0.00	-
	鐵 路 用 地	84.39	0.62	5.36
	鐵 路 (兼 供 道 路 使 用) 用 地	0.04	0.00	0.00
道 路 用 地	168.64	1.24	10.72	
小 計	1,241.38	9.19	78.87	
都 市 計 畫 總 面 積 (1)		13,511.81	100.00	-
都 市 發 展 用 地 面 積 (2)		1,573.69	-	100.00
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。 2. 都市發展用地面積不包括生態保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區、一般保護區、保護區、水產養殖區、農業區、遊樂區、河川區、森林遊憩區、一般遊憩區、海濱遊憩區、河道用地面積。 3. 資料來源：變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(都市計畫圖重製及書圖不符專案通盤檢討)書 以下空白				



圖三 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(都市計畫圖重製及書圖不符專案通盤檢討)示意圖

第四章 發展現況

壹、自然環境

一、氣候

依據中央氣象局三貂角測站測得知資料顯示(參見表三)，本計畫區年平均氣溫約 22.4°C，高溫多集中於每年七至八月，低溫則集中於一月，最高氣溫平均達 30.7°C，最低氣溫平均為 15.5°C。降水日數平均達每月 14.8 日，平均每月降水量為 186.6mm，最多之月份平均分布於九到十一月。

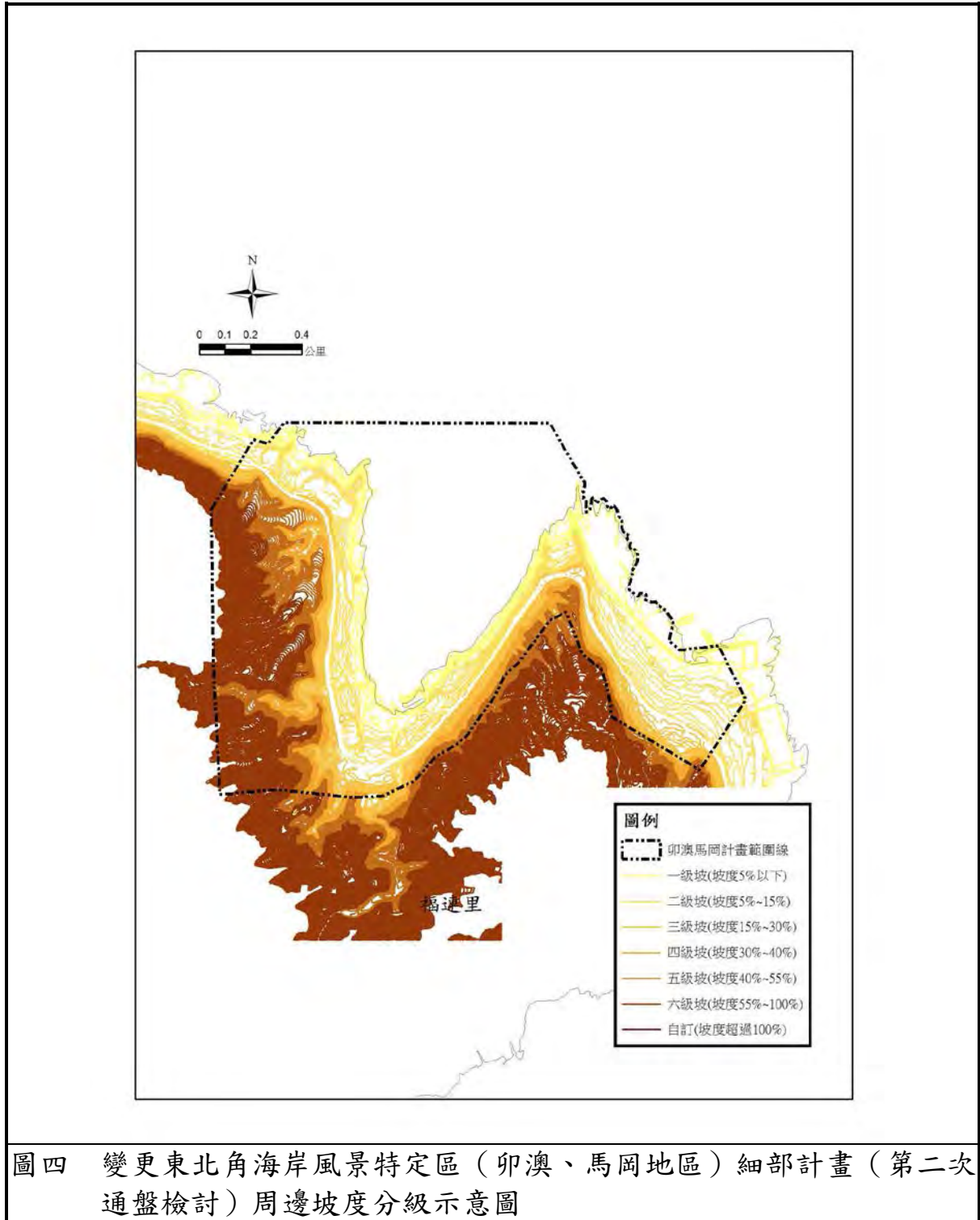
表三 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)歷年氣候統計資料表

項目	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	平均
月平均氣溫(°C)	21.7	21.9	22.2	22.3	22.4	22.8	23.1	22.4	22.4
月平均最高氣溫(°C)	31.9	29.9	29.7	30.3	30.5	31.2	31.4	30.8	30.7
月平均最低氣溫(°C)	14.2	16.2	15.1	16.8	16.5	16.8	17.2	11.1	15.5
平均月降水量(mm)	200.1	228.1	187.8	152.2	163.9	207.8	161.7	191.4	186.6
平均月降水日數(day)	14.6	17.3	14.9	13.5	14.5	16.7	13.5	13.7	14.8
平均每 月最大 降水量 (mm)	52.8	68.4	43.3	45.1	46.6	57.2	55.5	62.3	53.9

資料來源：中央氣象局「觀測資料查詢系統 CODIS」，本計畫統計。
填表日期：108 年 4 月。

二、地形地勢

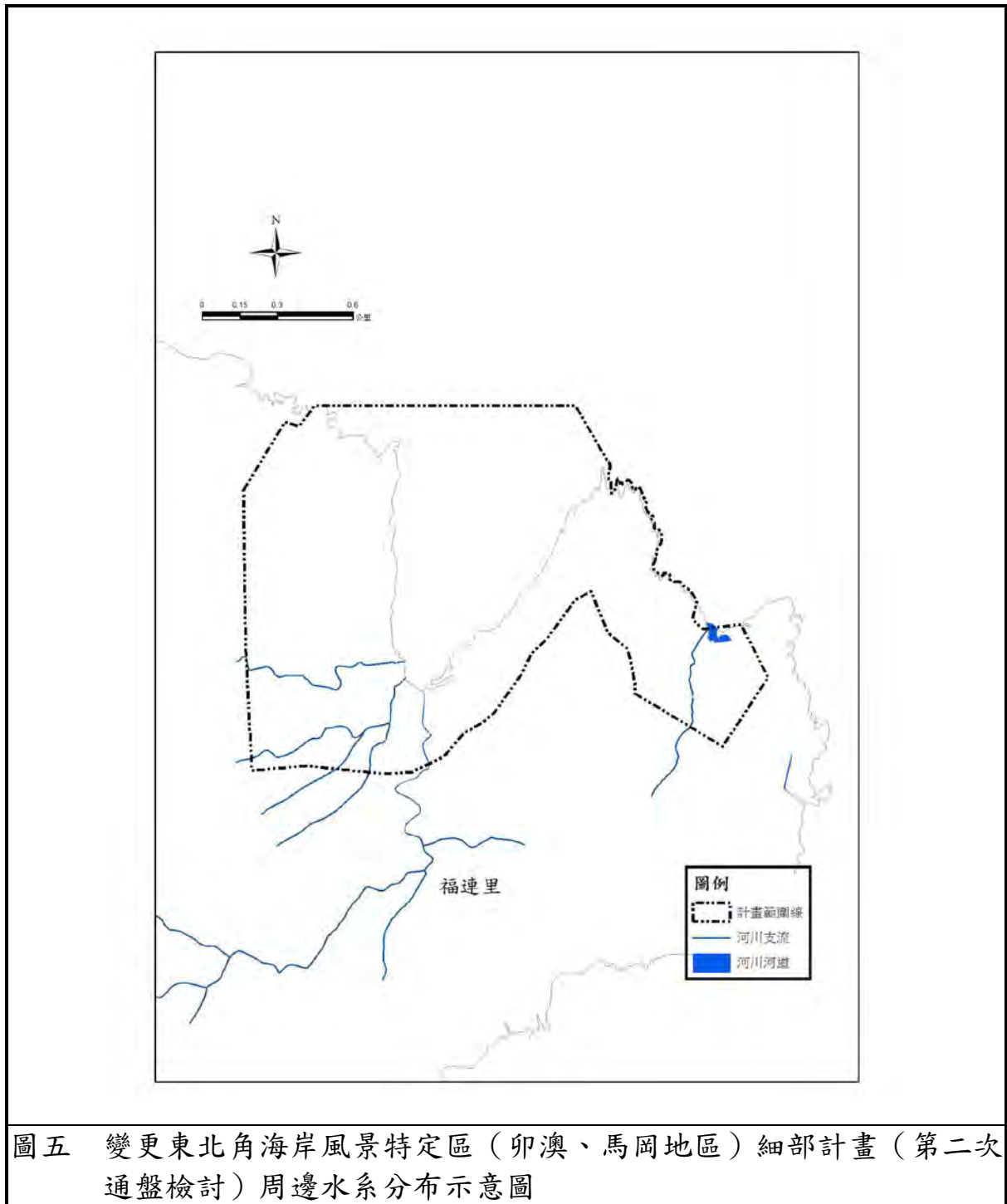
本細部計畫區位於東北角海岸風景特定區內之中間偏東，地勢由南側向本計畫區傾斜，北側臨太平洋(參見圖四)，自然環境資源豐富，主要為海階、海蝕溝、海蝕崖、蕈狀岩、蜂窩岩、生痕化石及豆腐岩等特有地質景觀。



圖四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）周邊坡度分級示意圖

三、水系

依據經濟部水利署河川流域範圍圖，計畫區內尚無河川流域範圍，惟有坑內溪、巷內坑及堰宰坑支流經過(參見圖五)。



圖五 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)周邊水系分布示意圖

四、災害潛勢分析

(一)災害特性

1.地震災害

依據中央氣象局統計分析本計畫地區近 20 年間尚無發生地震活動。

2.土石流災害

經查行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網，民國 95 年至 107 年間，新北市瑞芳區及貢寮區並無重大土石災情。

3.颱風災害

經查中央氣象局颱風資料庫，可能直接衝擊本計畫區之颱風屬侵台颱風路徑地 2 類路徑，近十年包含四次，強烈颱風及中度颱風各佔二次，參見表四，據內政部消防署各次颱風之災害應變處置報告，東北角過去以道路阻斷、斷水電等情形為主要災情，以撤離、收容及搶修為主要處置方式。

經歷年調查統計上開颱風登陸時本計畫區無淹水災害，惟雨量大時沖刷易造成路基坍塌。颱風亦造成輕微農業災害，強風造成果樹落葉，枝條斷裂及植株倒伏等傷害，惟本計畫區果樹以粗放為主，故整體災情亦不嚴重。

表四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）颱風災害統計表

年度	颱風名稱	強度	災情
101	蘇拉 (SAOLA)	中度	本次颱風為台灣帶來豪雨，導致各地淹水災情。適逢大潮，多處港口海水倒灌。至 8 月 3 日止，全台共計 5 人死亡、16 人受傷、2 人失蹤；交通方面，計有 104 處道路阻斷；學校受損部分，總計受災學校 127 所，災損金額初估 545 萬餘元；農業總損失計 3 億 5,214 萬元；疏散撤離及收容安置部分，總計撤離居民 10,016 人，開設收容所 137 處，累計收容人數共 4,353 人。
102	蘇力 (SOULIK)	強烈	蘇力造成全台 3 死 54 傷 1 失蹤。
104	杜鵑	強烈	全臺總計超過 208 萬戶停電，各地土石流潛

	(DUJUAN)		勢溪流，黃色警戒多達 718 條（座落於 13 縣市 43 鄉鎮 254 村里），紅色警戒則達 51 條（座落於 5 縣市 6 鄉鎮 19 村里）；風暴造成 3 死 376 傷。
106	尼莎 (NESAT)	中度	尼莎影響臺灣期間沒有造成罹難，但有 111 人因此受傷，58 萬 6145 戶停電，農業損失超過新台幣 2 億元。
註：災情節錄自內政部消防署及行政院農委會資料 資料來源：中央氣象局颱風資料庫 填表日期：108 年 4 月。			

(二)環境敏感地區

1. 土石流潛勢溪流

依據行政院農業委員會水土保持局「土石流防災資訊網」之土石流潛勢溪流資料(統計至 107 年)，新北市內共有 235 條潛勢溪流，有 2 條土石流潛勢溪流位於本計畫區內，其風險潛勢等級如表五，土石流潛勢溪流影響範圍集中在下游，參見圖六。

表五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土石流潛勢溪流風險潛勢等級統計

潛勢溪流	縣市	鄉鎮	村里	地標	初估保全戶數	風險潛勢等級	災害歷史
新北 DF156	新北市	貢寮區	福連里	海南休息站	1-4 戶	低	-
新北 DF157	新北市	貢寮區	福連里	卯澳北橋	無	低	-
資料來源：行政院農委會水土保持局土石流防災資訊網 填表日期：108 年 4 月。							

2. 山坡地、山崩與地滑潛勢

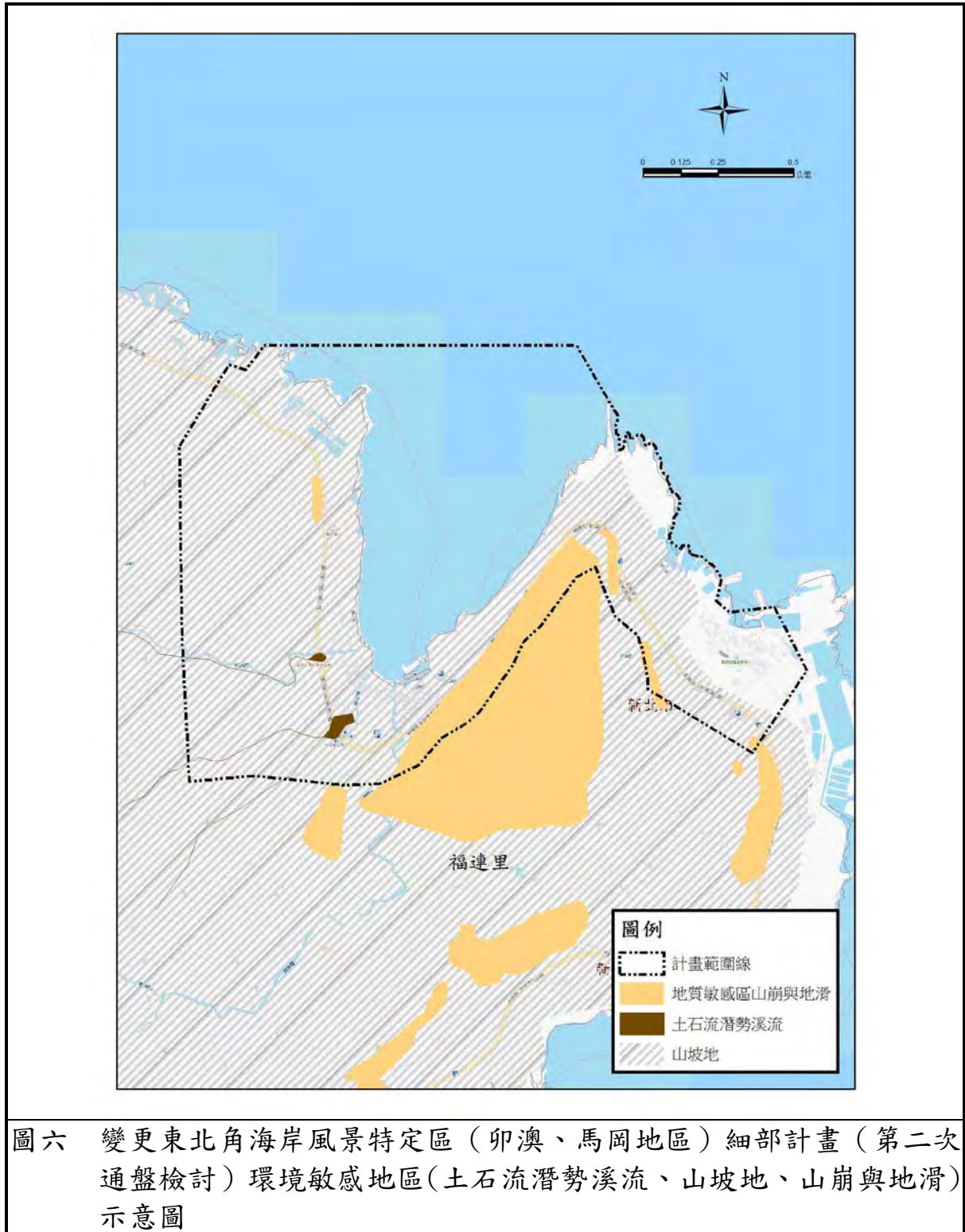
本計畫區三面環山，地勢較為傾斜，經查詢本計畫區絕大部分位於「山坡地」。計畫區東南側部分有與「山崩與地滑潛勢」重疊，參見圖六。

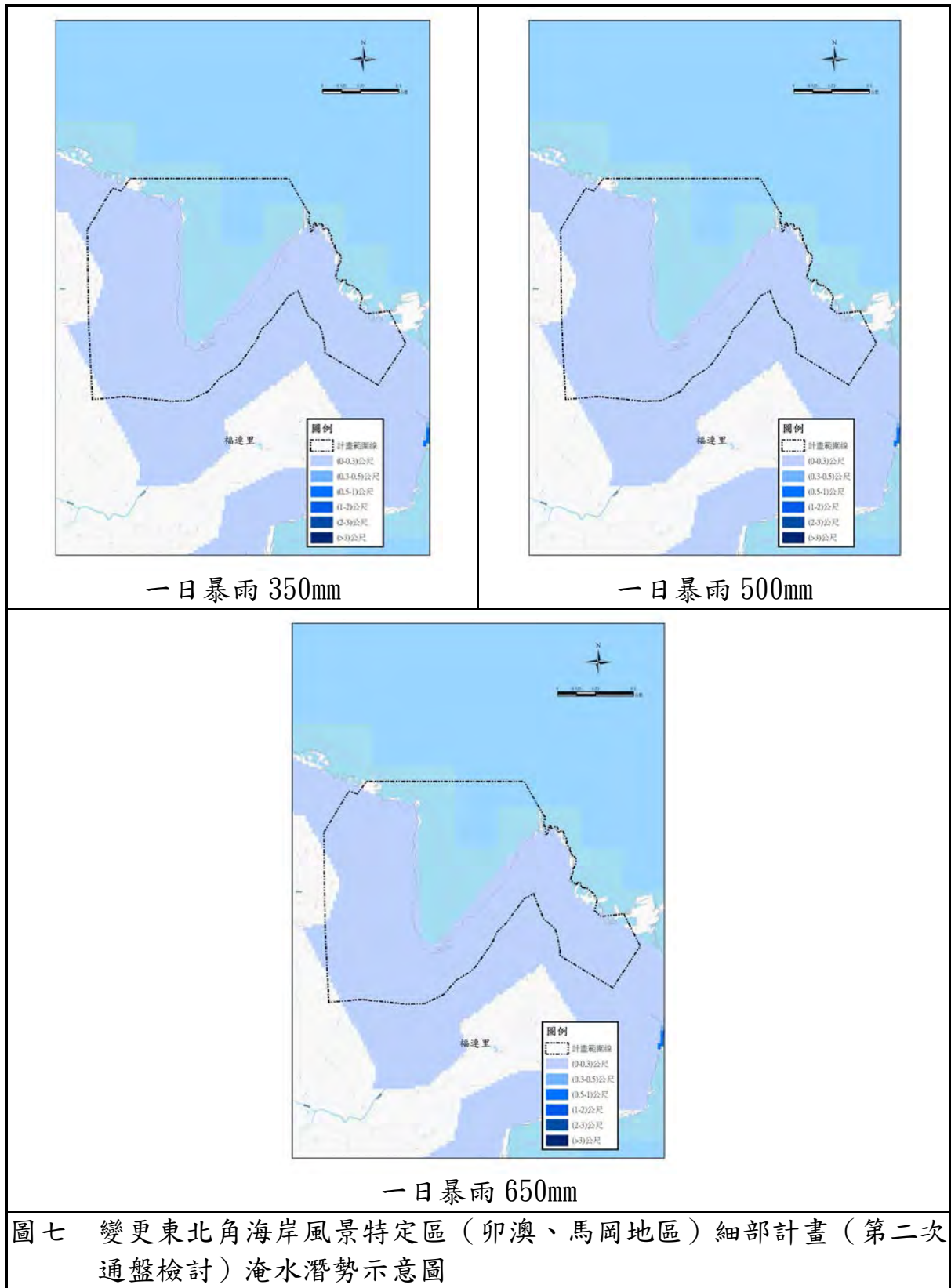
3. 淹水潛勢

經查詢經濟部水利署淹水潛勢，一日暴雨 350mm、450mm、650mm，本計畫區無淹水潛勢，參見圖七。

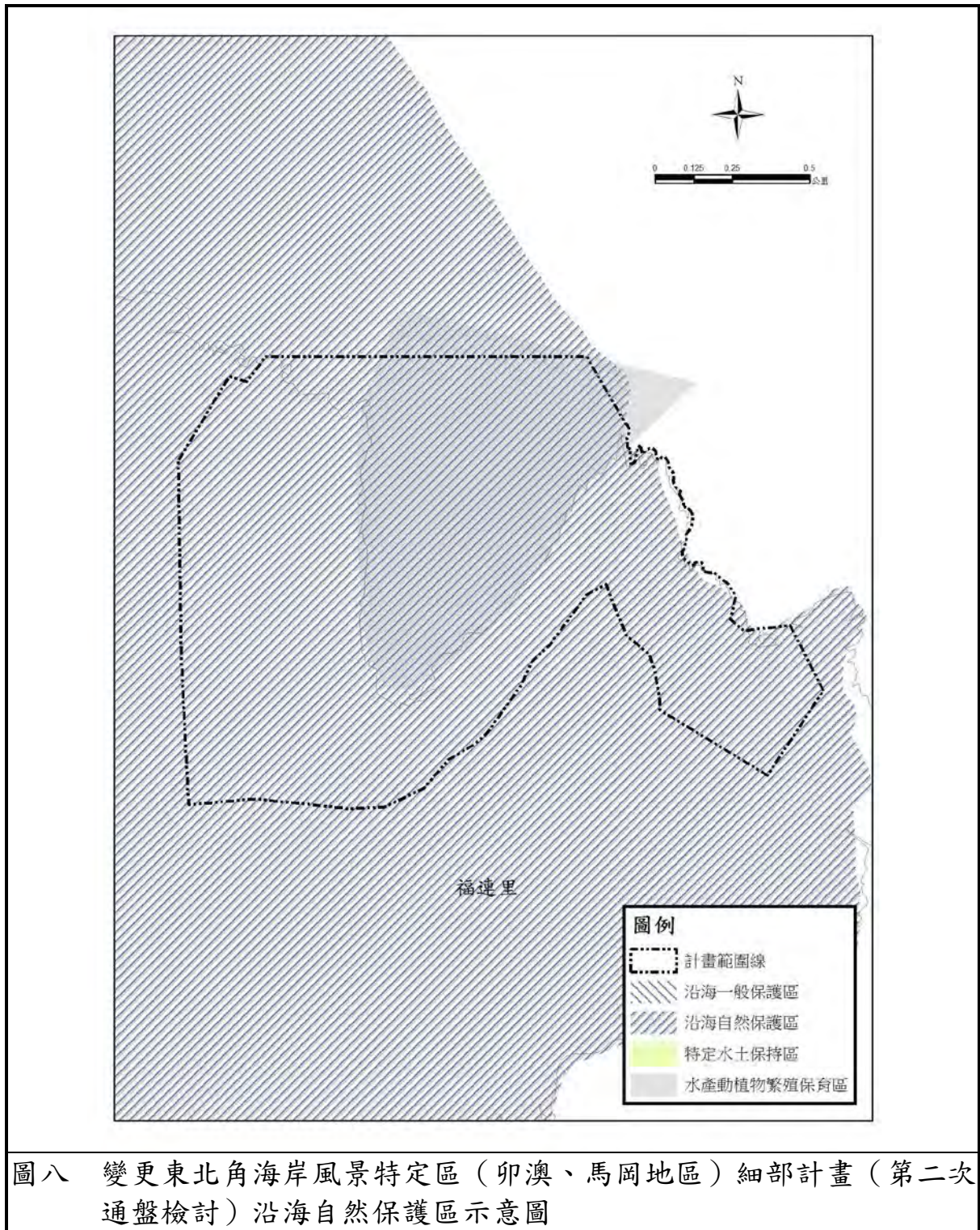
4. 沿海自然保護區

經查詢台灣沿海地區自然環境保護計畫，本計畫區全區位於「沿海自然保護區」，其保護原則為禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護，另本計畫區海域部分全區為水產動植物繁殖保育區，參見圖八。





圖七 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）淹水潛勢示意圖



貳、人口分析

一、人口分布與成長

本細部計畫區位於東北角海岸風景特定區之東側，行政轄區屬貢寮區福連里。居住人口多分布於計畫區中央及東側之舊有聚落，計畫區內 21 年間計畫區內人口呈現負成長，民國 87 年為 988 人，民國 107 年為 946 人，平均成長率為-0.17%，歷年人口統計詳如表六。

表六 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表

年別 (民國)	計 畫 區		
	人 口 數	增 加 (人)	成 長 率 (%)
87	988	—	—
88	1,015	27	2.73
89	983	-32	-3.15
90	975	-8	-0.81
91	1,081	106	10.87
92	1,071	-10	-0.93
93	1,111	40	3.73
94	1,107	-4	-0.36
95	1,096	-11	-0.99
96	1,108	12	1.09
97	1,099	-9	-0.81
98	1,088	-11	-1.00
99	1,072	-16	-1.47
100	1,050	-22	-2.05
101	1,020	-30	-2.86
102	997	-23	-2.25
103	985	-12	-1.20
104	989	4	0.41

表六 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表

年別 (民國)	計 畫 區		
	人 口 數	增 加 (人)	成 長 率 (%)
105	985	-4	-0.40
106	967	-18	-1.83
107	946	-21	-2.17
平均	1,035	-2.1	-0.17

資料來源：貢寮戶政事務所；本計畫整理
填表日期：108年4月

二、人口年齡結構分析

人口年齡結構分析茲以貢寮區做說明，參見表七，貢寮區之年齡結構，民國101年至106年間，少年人口（0-14歲）及勞動人口（15-64歲）絕對數與比率有遞減的現象，老年人口（65歲以上）絕對數與比率有遞增的現象，扶養比減少，惟勞動人口仍佔整體年齡結構的大宗，人口老化是台灣各地區普遍面臨的現象除提供各種老年保健與服務外，在不同的空間單元，提供適當的老年設施實屬必要，特別是鄰里與社區性之設施。

表七 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮區人口年齡組成結構表

年 度	空 間 單 元	總人口 數	年 齡 組						扶 老 比	扶 幼 比	扶 養 比
			0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上				
			人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)			
101	貢寮區	13,412	1,364	10.17	9,535	71.09	2,513	18.74	26.33	15.06	41.39
102	貢寮區	13,306	1,283	9.64	9,487	71.3	2,536	19.06	26.73	13.52	40.26

表七 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮區人口年齡組成結構表

年度	空間單元	總人口數	年齡組						扶老比	扶幼比	扶養比
			0-14歲		15-64歲		65歲以上				
			人口數	百分比(%)	人口數	百分比(%)	人口數	百分比(%)	百分比(%)	百分比(%)	百分比(%)
103	貢寮區	13,115	1,197	9.13	9,345	71.25	2,573	19.62	27.53	12.81	40.34
104	貢寮區	12,860	1,052	8.18	9,235	71.81	2,573	20.01	27.86	11.39	39.25
105	貢寮區	12,706	1,002	7.89	9,101	71.63	2,603	20.49	28.6	11.01	39.61
106	貢寮區	12,552	885	7.05	9,021	71.87	2,646	21.08	29.33	9.81	39.14

資料來源：新北市政府統計年報
填表日期：108年4月。

三、戶量分析

民國 103 年至 106 年間，貢寮區平均戶量均呈減少的現象，與年齡結構資料合併，可以推斷貢寮區有較多的老年人口戶，參見表八。

四、性比例

性比例以女性為 100 之男性比值，一般平均值約 105，由表八，貢寮區男性多於女性，惟有逐年降低的現象。

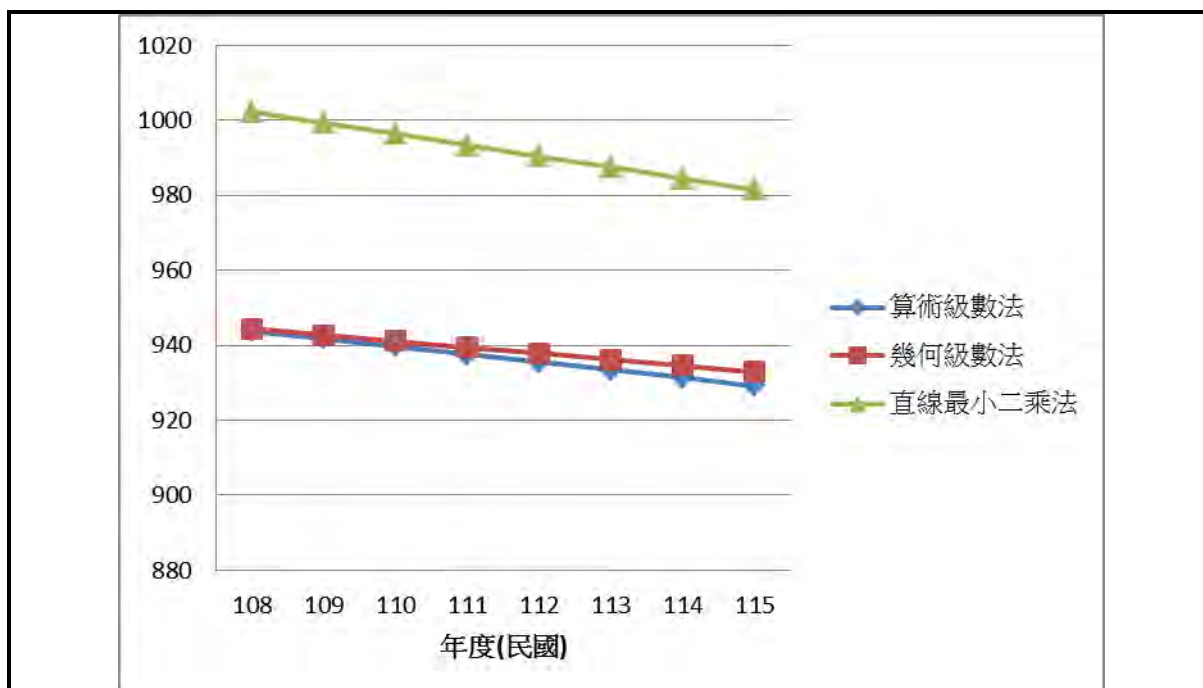
表八 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）貢寮區戶量、性比例與密度比較表

年別	空間單元	面積(平方公里)	人口數(人)	戶數(戶)	男性(人)	女性(人)	戶量(人/戶)	性比例(女性=100)	密度(人/平方公里)
103	貢寮區	99.97	13,115	4,434	6,718	6,397	2.96	105.02	131
104	貢寮區	99.97	12,860	4,402	6,560	6,300	2.92	104.13	129
105	貢寮區	99.97	12,760	4,412	6,491	6,215	2.88	104.44	127
106	貢寮區	99.97	12,552	4,405	6,375	6,177	2.85	103.21	126

資料來源：新北市政府統計年報
填表日期：108年4月。

五、計畫人口推估

依據變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）歷年人口資料（87—107年）（表六），運用算數級數法、幾何級數法與直線最小二乘法預測未來人口數，基於各種方法有其線型特性，故人口預測數有其高低值（即樂觀值與悲觀值），其預測趨勢線型尚屬合變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（請參見圖九），預測結果請參見表九。民國一一五年變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）人口預測值介於929~981人，本計畫仍維持計畫年人口數1,800人。



圖九 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）人口預測趨勢線型圖

表九 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）人口預測表

年度	算術級數法	幾何級數法	直線最小二乘法
108	944	944	1,002
109	942	943	999
110	940	941	996
111	938	939	993
112	936	938	990
113	933	936	987
114	931	935	984
115	929	933	981

資料來源：本計畫整理。

填表日期：108年4月。

參、住宅供需分析

本計畫區參考中華民國九十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，推估貢寮地區平均每人居住樓地板面積為 36 平方公尺(參見表十)，考量本計畫位於直轄市區且處偏鄉，故以每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估本計畫區現有住宅區及商業區可容納人口數為 2,710(參見表十一)，高於計畫目標年人口數。

表十 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)貢寮地區之平均每人居住面積表

平均每戶面積	100.6 平方公尺
平均每戶有人經常居住住宅之居住人口數	2.8 人
平均每人居住樓地板面積	36 平方公尺
資料來源：行政院主計處，中華民國九十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告。	
填表日期：108年4月。	

表十一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第二次通盤檢討)住宅供需分析表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	面積(公頃)	樓地板可作住宅上限(%)	商業區作住宅比例(%)	總住宅樓地板面積(公頃)
甲種住宅區	50	120	5.83	100	--	6.99
乙種住宅區	50	180	3.15	100	--	5.67
商業區(十二)	70	簷高不得3層樓或10.5公尺	0.53	100	80	0.89
合計	--	--		--	--	13.55
可容納人口	2,710					
註：本計畫區以平均每人居住樓地板面積50平方公尺計算。						
資料來源：本計畫整理。						
填表日期：108年4月。						

肆、土地使用現況

本計畫區各項土地使用分區發展情形參見圖十、表十三各分區發展現況概述如下：

一、甲種住宅區

現行計畫劃設甲種住宅區面積 5.83 公頃，現況已發展使用面積約 2.72 公頃，發展率為 46.66%。

二、乙種住宅區

現行計畫劃設乙種住宅區面積 3.15 公頃，現況已發展使用面積約 1.92 公頃，發展率為 60.95%。

三、商業區

現行計畫劃設商業區面積 0.53 公頃，現況已發展使用面積約 0.13 公頃，發展率為 24.53%。

四、乙種旅館區

現行計畫劃設乙種旅館區面積 12.27 公頃，現況未發展使用。

五、遊樂區

現行計畫劃設遊樂區面積 3.73 公頃，現況未發展使用。

六、青年活動中心區

現行計畫劃設青年活動中心區面積 18.86 公頃，現況未發展使用。

七、一般保護區

現行計畫劃設一般保護區面積 10.69 公頃，主要分布於計畫區西側卯澳地區。

八、地質保護區

現行計畫劃設地質保護區面積 18.07 公頃，主要分布於卯澳灣東側至馬岡地區之海岸。

九、景觀保護區

現行計畫劃設景觀保護區面積 37.15 公頃，主要分布於計畫區南側，台 2 號道路西側。

十、海域資源保護區

現行計畫劃設海域資源保護區面積 70.19 公頃，主要分布於

計畫區中央之卯澳灣海域。

伍、公共設施開闢現況與檢討分析

本計畫區各項公共設施用地開闢情形參見圖十、表十三各項用地開闢現況概述如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地面積 3.49 公頃，現況已全部開闢使用。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地面積 0.65 公頃，現況已全部開闢使用。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地面積 9.84 公頃，現況已發展使用面積約 0.10 公頃，開闢率為 1.01%。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地面積 0.35 公頃，現況全部未開闢使用。

五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地面積 0.27 公頃，現況全部未開闢使用。

六、旅遊服務中心用地

現行計畫劃設旅遊服務中心用地面積 0.48 公頃，現況全部未開闢使用。

七、港埠用地

現行計畫劃設港埠用地面積 1.01 公頃，現況已全部開闢使用。

八、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地面積 0.18 公頃，現況已全部開闢使用。

九、道路用地

現行計畫劃設道路用地面積 12.30 公頃，現況已發展使用面積約 7.12 公頃，開闢率為 57.89%。

陸、道路系統現況分析

本細部計畫區主要聯外道路為省道台 2 號道路，屬濱海公路系統之一環，係沿基隆北海岸沿線所闢建，西起新北市淡水區關渡大橋，東迄宜蘭縣蘇澳鎮，為台北往來宜蘭地區之主要公路系

統之一，亦為本計畫區最主要之聯外道路，往東北可聯繫大台北都會區，往西南則通往蘭陽平原。

台 2 號道路計畫寬度為 25 公尺，現況路寬約為 20 公尺，現有車道數為 4 線道，其他次要道路及服務道路均供人行、車輛出入使用。

柒、土地權屬現況

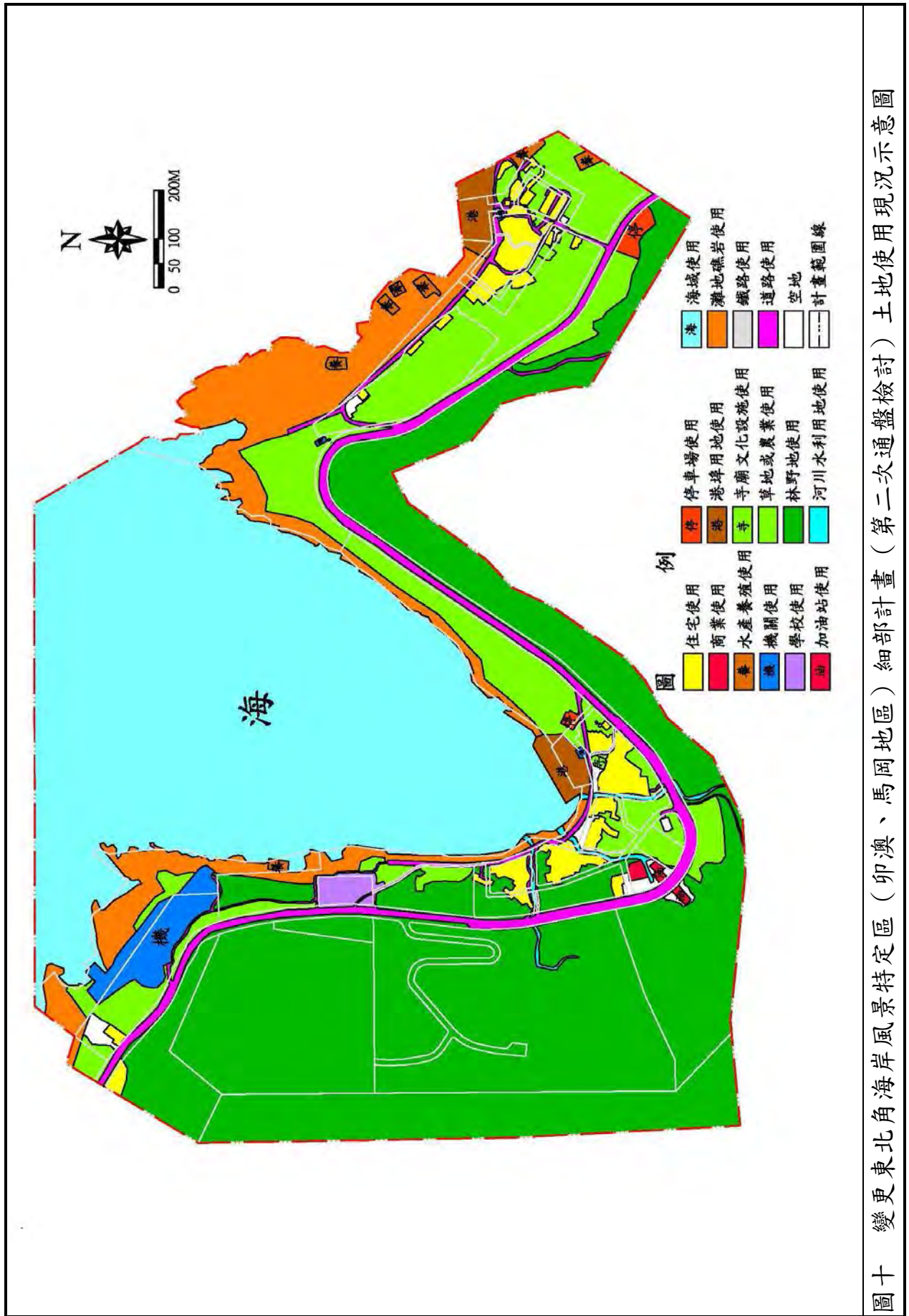
本細部計畫面積 209.04 公頃，其中海域面積約 79.00 公頃，陸域面積約 141.00 公頃；另本細部計畫區公有地約 52.23 公頃、私有地約 77.64 公頃、共有地約 0.24 公頃、未登錄地約 78.93 公頃（含海域面積）。計畫區內權屬分布情形詳如圖十一及表十二示：

表十二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公私有地權屬面積表

項 目	面 積 (公 頃)	比 例 (%)
公 有 地	52.23	23.74
私 有 地	77.64	35.29
共 有 地	0.24	0.11
未登錄地（含海域）	78.93	37.76
總 面 積	209.04	100.00

捌、聚落分析與建築構造

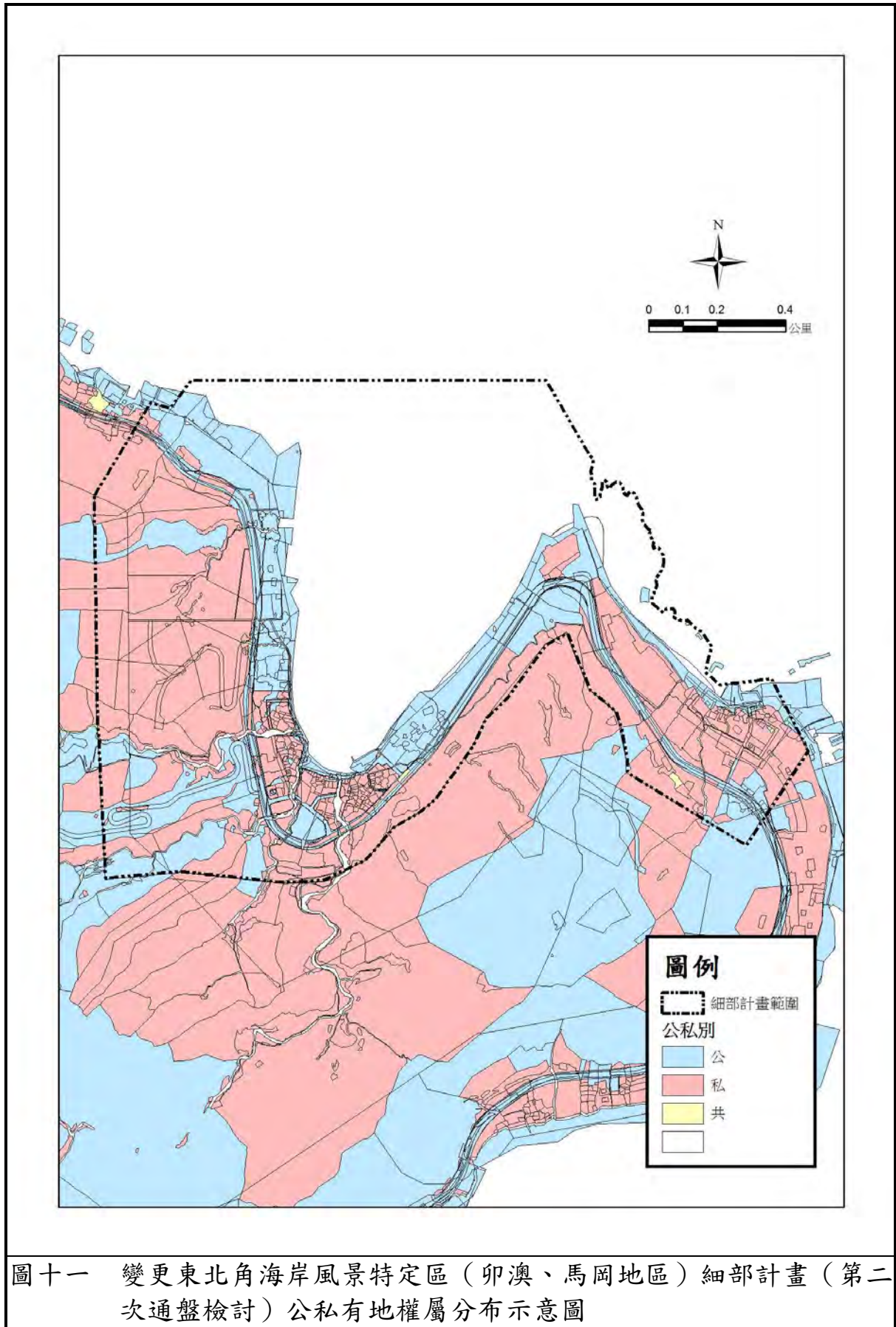
本計畫人口聚落多分布於計畫區中央及東側之舊有聚落，房屋樓層數為 1~3 層樓為主，房屋結構則為加強磚造及鐵皮結構。



圖十 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表十三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積表

項	目	現行計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（%）	備註	
土地 使用 分區	甲種住宅區	5.83	2.72	46.66		
	乙種住宅區	3.15	1.92	60.95		
	商業區	0.53	0.13	24.53		
	乙種旅館區	12.27	0.00	0.00		
	遊樂區	3.73	0.00	0.00		
	青年活動中心區	18.86	0.00	0.00		
	一般保護區	10.69	—	—		
	地質保護區	18.07	—	—		
	景觀保護區	37.15	—	—		
	海域資源保護區	70.19	—	—		
	小計	180.47	—	—		
公共 設施 用地	機關用地	3.49	3.49	100.00	機（四）	
	學校用地	0.65	0.65	100.00	文小（七）	
	公園 用地	公（七）	6.60	0.10	1.51	
		公（十四）	5.39	0.00	0.00	
		小計	9.84	0.10	1.01	
	兒童遊樂場用地	0.35	0.00	0.00	兒（一）	
	停車場用地	0.27	0.00	0.00	停（十七）	
	旅遊服務中心用地	0.48	0.00	0.00	服（三）	
	港埠 用地	港（七）	0.46	0.46	100.00	卯澳漁港
		港（八）	0.55	0.55	100.00	馬岡漁港
	小計	1.01	1.01	100.00		
	溝渠用地	0.18	0.18	100.00		
	道路用地	12.30	7.12	57.89		
小計	28.57	—	—			
合計	209.04	—	—			
製表日期：108年4月						
以下空白						



圖十一 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公私有地權屬分布示意圖

第五章 課題與對策

課題一：計畫年期已屆計畫目標。

說明：

1. 現行計畫年期以民國 93 年為計畫目標年，如今已屆滿，應予調整。
2. 目前修正全國區域計畫以民國 115 年為目標年。

對策：配合上位及相關計畫之計畫年期予以延長至民國 115。

課題二：現況人口未達計畫目標人口

說明：

1. 現行計畫人口為 1,800 人，現況人口 946 人。
2. 人口呈緩慢減少現象，近 15 年並未有顯著變化。

對策：維持現行計畫人口 1,800 人。

課題三：細部計畫與主要計畫劃設之部分土地使用分區、公共設施用地及土地使用分區管制要點不一致，為避免執行疑義，應配合整合調整。

說明：細部計畫於 87 年辦理第一次通盤檢討後，主要計畫於 89 年辦理第二次通盤檢討，同一區位劃設之分區、用地內容不同及部分土地使用分區管制要點規定不一致，為避免執行疑義，建議配合主要計畫變更。

對策：依據主要計畫第三次通盤檢討成果及 107 年 12 月公告之東北角主計及細計重製圖，配合變更部分土地使用分區與公共設施用地及配合修訂土地使用分區管制要點。

課題四：細部計畫與主要計畫劃設之土地使用分區管制要點不一致，為避免執行疑義，應配合整合調整。

說明：本細部計畫與「東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫」係主要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，同一使用分區之管制內容不一致，為避免執行疑義，建議配合主要計畫變更。

對策：「東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫」係主

要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，本細部計畫有特殊情形者於本細部計畫表明其特別規定，未表明者優先依「東北角海岸(含大溪海岸及頭城海濱)風景特定區計畫」之土地使用分區管制要點規定辦理，及續依都市計畫法新北市施行細則之規定辦理。

課題五：區內建物老舊，提升聚落風貌。

說明：為維護及提升本特定區之景觀風貌品質，符合本特定區內重要節點、地區及一定規模基地之條件者，應於發照前經地方政府之「都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照。

對策：區內舊有建築物老舊密集者，可依新北市都市更新單元劃定基準申請都市更新，或依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第二項規定申請簡易都更，並配合該細則第 45 條及本計畫都市設計管制準則，符合該相關條件地區或建築應送都市設計審議委員會審議通過始得申請建造執照。

第六章 檢討分析與變更內容

壹、公民團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間公民及團體共提出 7 件陳情意見，其中有關土地使用分區者 3 件、公共設施用地者 3 件、其他 1 件，均經整理後作為本次通盤檢討之參考，詳如附錄三

貳、計畫人口之檢討

現行計畫人口 1,800 人，現況人口僅 946 人，呈負成長現象，且近 15 年並未顯著成長，故本次檢討後仍維持現行計畫人口，居住密度每公頃 191 人（計畫人口 1,800 人 \div (住宅區+商業區面積*80%)面積 9.4 公頃=191 人/公頃)。

參、土地使用分區計畫之檢討

一、住宅區（甲、乙種住宅區）

本次檢討維持現行計畫。

二、商業區

現行計畫面積 0.53 公頃，使用面積 0.13 公頃，使用率僅約 24.53%，故本次檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定不予增設商業區。

三、乙種旅館區

本次檢討維持現行計畫。

四、遊樂區

本次檢討維持現行計畫。

五、青年活動中心區

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及 107 年 12 月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分青年活動中心區為第三種宗教專用區、機關用地、一般保護區，變更部分道路用地為青年活動中心區。

六、一般保護區

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及 107 年 12 月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分一般保護區為第三種宗教

專用區，變更部分青年活動專用區為一般保護區。

七、地質保護區

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分地質保護區為水產養殖區、旅遊服務中心用地、港埠用地。

八、景觀保護區

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分景觀保護區為第三種宗教專用區、港埠用地、機關用地、水產養殖區、公園用地。

九、海域資源保護區

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分海域資源保護區為港埠用地、遊艇港專用區。

肆、公共設施用地計畫之檢討

一、機關用地

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分青年活動中心區、景觀保護區為機關用地。

二、學校用地

本次檢討維持現行計畫。

三、公園用地

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分公園用地為港埠用地、遊艇港專用區，變更部分港埠用地、景觀保護區為公園用地。

四、兒童遊樂場用地

本次檢討維持現行計畫。

五、停車場用地

本次檢討維持現行計畫。

六、旅遊服務中心用地

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分地質保護區為旅遊服務中心用地。

七、港埠用地

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分港埠用地為公園用地、綠地用地，變更部分海域資源保護區、公園用地、地質保護區、景觀保護區為港埠用地。

八、溝渠用地

本次檢討維持現行計畫。

九、道路用地

本次檢討配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，變更部分道路用地為青年活動中心區。

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施設置標準，現行計畫均符合標準，參見表十四。

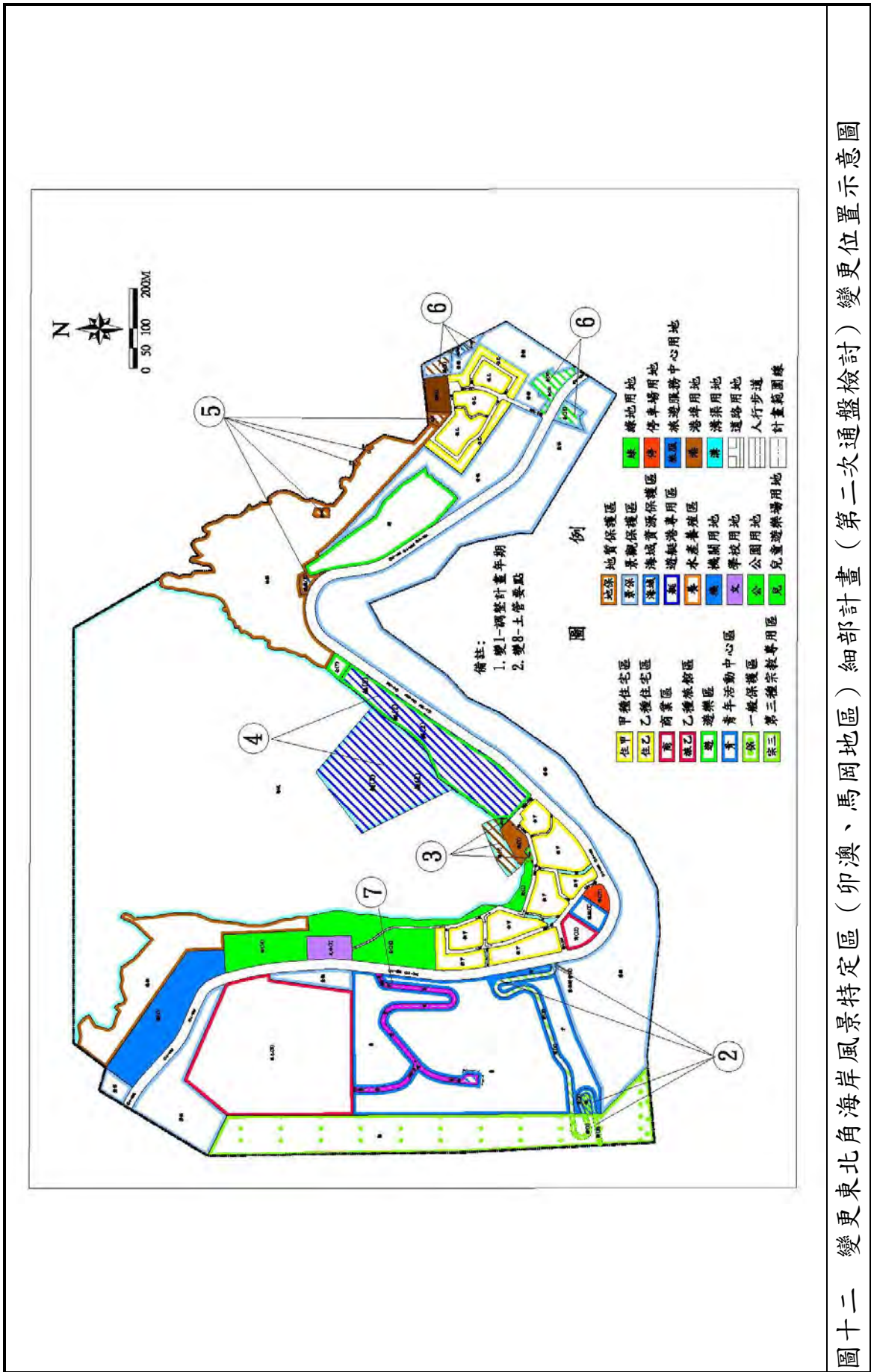
伍、現行計畫之變更

本次檢討係針對現行東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫及其重製圖，配合主要計畫變更、個案變更及不合時宜、存有執行疑義之土地使用分區管制要點，參酌機關團體及民眾陳情意見，考量實際發展、管理需要及配合主要計畫管制之一致性，進行檢討修正。

本次通盤檢討共計變更8案，各項變更位置及變更內容參見圖十二、表十五、表十六，凡未指明變更部份，均以現行計畫為準。

表十四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項 目	現行計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	計畫人口：1,800人		備 註
			需 求 面 積 (公 頃)	超過或不足 面 積 (公 頃)	
機關用地	3.49	按實際需要。	—	—	
學校用地	0.65	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地需求。 ※國小用地 (1)每校不得少於2.0公頃 (2)每位學生應有12.0平方公尺的活動空間	—	—	
公園用地	9.84	5萬人口以下者，以每千人0.15公頃為準。	0.27	+9.57	$0.15 \times 1.8 \text{千人} = 0.27 \text{公頃}$
兒童遊樂場用地	0.35	兒童遊樂場每千人以0.08公頃為準，每處最小面積0.1公頃。	0.14	+0.21	$0.08 \times 1.8 \text{千人} = 0.14 \text{公頃}$
停車場用地	0.27	(1)1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為原則。 (2)不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 (依「改善停車問題方案」標準計算： $0.2 \times \text{汽車持有率} \times \text{計畫人口(千人)} \times 30 \text{平方公尺} = \text{停車場面積}$)	(1)0.04 (2)0.22	(1)+0.23 (2)+0.05	(1) $0.51 \times 8\% = 0.04 \text{公頃}$ (2)依101年度都市及區域發展統計彙編新北市汽車持有率每千人206輛計算： ： $0.2 \times 206 \times 1.8 \times 30 = 0.22 \text{公頃}$ 。
填表日期：108年4月。					



圖十二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖

表十五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	調整計畫年期	民國 93 年	民國 115 年	配合上位修正全國區域計畫及相關計畫調整計畫年期。	
二	計畫區西側，卯澳地區，商十二西側	景觀保護區(0.01) 一般保護區(0.26) 青年活動中心區(0.89)	第三種宗教專用區(1.16)	配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，訂正本細部計畫土地使用分區及公共設施用地。	
		青年活動中心區(0.14)	機關用地(0.05) 一般保護區(0.09)		
三	計畫區中央，卯澳地區，卯澳漁港	海域資源保護區(0.57) 公園用地(0.04)	港埠用地(0.61)	配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，訂正本細部計畫土地使用分區及公共設施用地。	
		港埠用地(0.06)	公園用地(0.05) 綠地用地(0.01)		
四	計畫區中央，卯澳地區，港七東北側	公園用地(公七)(4.59)	遊艇港專用區(10.28)	配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，訂正本細部計畫土地使用分區及公共設施用地。	
		海域資源保護區(5.69)			
五	計畫區東側，馬岡地區，港八西側	地質保護區(0.44)	水產養殖區(0.12) 旅遊服務中心用地(0.16) 港埠用地(0.16)	配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主、細計重製圖，訂正本細部計畫土地使用分區及公共設施用地。	
六	計畫區東側，馬岡地區，馬岡漁港東側	景觀保護區(1.38)	港埠用地(港八)(0.36) 機關用地(0.08) 水產養殖區(0.07) 公園用地(0.87)	配合主要計畫第三次通盤檢討成果及107年12月公告之東北角主	

表十五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				、細計重製圖，訂正本細部計畫土地使用分區及公共設施用地。	
七	計畫區西側	道路用地(1.14)	青年活動中心區(1.14)	配合一山海股份有限公司陳情卯澳、馬岡地區原計畫道路劃設原意為供乙種旅館區及青年活動中心區出入使用，鑒於地形坡度，建議取消道路用地，併鄰近分區變更為青年活動中心區	
八	土地使用分區管制要點	已訂	增修訂	配合計畫內容調整	參見附錄一
<p>註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原有計畫為準。 2. 表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 3. * 表示面積不足 100 平方公尺。</p> <p>以下空白</p>					

表十六 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）變更案面積統計表

項目		編號	一	二	三	四	五	六	七	八	合計	
土地 使用 分區	甲種住宅區	調整計畫年期								土地使用分區管制要點		
	乙種住宅區											
	商業區											
	乙種旅館區											
	遊樂區											
	青年活動中心區		-1.03								+1.14	+0.11
	第三種宗教專用區		+1.16									+1.16
	遊艇港專用區					+10.28						+10.28
	水產養殖區						+0.12	+0.07				+0.19
	一般保護區		-0.17									-0.17
	地質保護區						-0.44					-0.44
	景觀保護區		-0.01						-1.38			-1.39
	海域資源保護區			-0.57	-5.69							-6.26
	公共 設施 用地		機關用地	+0.05							+0.08	
學校用地												
公園用地			+0.01	-4.59				+0.87		-3.71		
兒童遊樂場用地												
綠地用地			+0.01							+0.01		
停車場用地												
旅遊服務中心用地						+0.16				+0.16		
港埠用地			+0.55		+0.16	+0.36				+1.07		
溝渠用地												
道路用地									-1.14	-1.14		
小計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			

註：「+」表示增加面積，「-」表示減少面積，「*」表示面積小於100平方公尺；面積單位：公頃。

第七章 檢討後計畫

壹、計畫範圍及面積

本細部計畫區位於東北角海岸風景特定區內之中間偏東，行政區域函蓋新北市貢寮區福連里，計畫範圍包含卯澳、馬岡主要集居地，南以台 2 號省道以南約 80—400 公尺之山坡地為界，北臨太平洋。計畫面積 209.04 公頃。

貳、計畫年期

計畫年期配合上位及相關計畫，調整以民國 115 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口維持 1,800 人，居住密度約為每公頃 191 人（計畫人口 1,800 人 \div (住宅區+商業區面積*80%)面積 9.4 公頃=191 人/公頃)。

肆、土地使用分區計畫

本次通盤檢討後共劃設 13 種土地使用分區，面積共計 183.95 公頃，各種土地使用分區劃設面積與分布情形，參見圖十三、表十七，分述如下：

一、甲種住宅區

現行計畫甲種住宅區計畫面積為 5.83 公頃，本次通盤檢討後甲種住宅區計畫面積為 5.83 公頃。

二、乙種住宅區

現行計畫乙種住宅區計畫面積為 3.15 公頃，本次通盤檢討後乙種住宅區計畫面積為 3.15 公頃。

三、商業區

現行計畫商業區計畫面積為 0.53 公頃，本次通盤檢討後商業區計畫面積為 0.53 公頃。

四、乙種旅館區

現行計畫乙種旅館區計畫面積為 12.27 公頃，本次通盤檢討後乙種旅館區計畫面積為 12.27 公頃。

五、遊樂區

現行計畫遊樂區計畫面積為 3.73 公頃，本次通盤檢討後遊樂區計畫面積為 3.73 公頃。

六、青年活動中心區

現行計畫青年活動中心區計畫面積為 18.86 公頃，本次通盤檢討後青年活動中心區計畫面積為 18.97 公頃。

七、第三種宗教專用區

現行計畫未劃設第三種宗教專用區，本次通盤檢討後第三種宗教專用區計畫面積為 1.16 公頃。

八、遊艇港專用區

現行計畫未劃設遊艇港專用區，本次通盤檢討後遊艇港專用區計畫面積為 10.28 公頃。

九、水產養殖區

現行計畫未劃設水產養殖區，本次通盤檢討後水產養殖區計畫面積為 0.19 公頃。

十、一般保護區

現行計畫一般保護區計畫面積為 10.69 公頃，本次通盤檢討後一般保護區計畫面積為 10.52 公頃。

十一、地質保護區

現行計畫地質保護區計畫面積為 18.07 公頃，本次通盤檢討後地質保護區計畫面積為 17.63 公頃。

十二、景觀保護區

現行計畫景觀保護區計畫面積為 37.15 公頃，本次通盤檢討後景觀保護區計畫面積為 35.76 公頃。

十三、海域資源保護區

現行計畫海域資源保護區計畫面積為 70.19 公頃，本次通盤檢討後海域資源保護區計畫面積為 63.93 公頃。

伍、公共設施計畫

本次通盤檢討後共劃設 10 種公共設施用地，面積共計 25.09 公頃，各種公共設施用地劃設面積與分布情形，參見圖十三、表十七、表十八，分述如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地，計畫面積為 3.49 公頃；本次通盤檢討後機關用地，計畫面積為 3.62 公頃。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地，計畫面積為 0.65 公頃；本次通盤檢討後學校用地，計畫面積為 0.65 公頃。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地，計畫面積為 9.84 公頃；本次通盤檢討後公園用地，計畫面積為 6.13 公頃。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地，計畫面積為 0.35 公頃；本次通盤檢討後兒童遊樂場用地，計畫面積為 0.35 公頃。

五、綠地用地

現行計畫未劃設劃設綠地用地；本次通盤檢討後綠地用地，計畫面積為 0.01 公頃。

六、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地，計畫面積為 0.27 公頃；本次通盤檢討後停車場用地，計畫面積為 0.27 公頃。

七、旅遊服務中心用地

現行計畫劃設旅遊服務中心用地，計畫面積為 0.48 公頃；本次通盤檢討後旅遊服務中心用地，計畫面積為 0.64 公頃。

八、港埠用地

現行計畫劃設港埠用地，計畫面積為 1.01 公頃；本次通盤檢討後港埠用地，計畫面積為 2.08 公頃。

九、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地，計畫面積為 0.18 公頃；本次通盤檢討後溝渠用地，計畫面積為 0.18 公頃。

十、道路用地

現行計畫劃設道路用地，計畫面積為 12.30 公頃；本次通盤檢討後道路用地，計畫面積為 11.16 公頃。

陸、道路系統計畫

東北角海岸風景特定區山巒疊翠，奇岩崢嶸，乃國家重點之風景區，週邊多屬尚保存自然生態環境之未開發地區，對外交通應以發展大眾運輸系統為主，避免以新闢道路做為提昇地區可及性之策略，以減少道路工程與大量湧入之私運具對於生態環境之破壞。

為因應計畫區未來發展人本交通需求，台 2 號省道維持原計畫寬度 25 公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化，其道路斷面圖參見圖十四，本次通盤檢討後道路系統及道路編號明細表參見圖十五、表十九，分述如下：

一、聯外道路

- (一) I-1 號道路：貫穿計畫區之東西面，即台二號濱海公路，為主要聯外幹道，北往基隆，南通宜蘭，計畫寬度為 25 公尺。

二、主要道路

- (一) III-4 號道路：自 I-1 號道路分歧，環繞商十二、旅服三、停十七再折回 I-1 號道路，計畫寬度為 12 公尺。
- (二) IV-7 號道路：自 I-1 號道路分歧，至卯澳漁港，計畫寬度為 10 公尺。
- (三) IV-8 號道路：自 I-1 號道路分歧，至馬岡漁港，計畫寬度為 10 公尺。

三、次要道路

- (一) 一號道路：自二號道路往北至乙種旅館區，計畫寬度為 12 公尺。
- (二) 二號道路：青年活動中心區之出入道路，連接 I-1 號道路，計畫寬度為 12 公尺。
- (三) 三號道路：環繞卯澳地區甲種住宅區之出入道路，計畫寬度為 10 公尺。

四、出入道路

為配合各街廓居民出入之需要，劃設區內出入道路分布於各街廓間，計畫道路分別為 8M 寬及 4M 寬。

柒、防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，為加強對都市

計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

爰此，本細部計畫乃依計畫區特性，針對防(救)路線、防(救)災據點與環境管理三個層面提出都市防災計畫，以因應未來都市發展防救災需求。通盤檢討後之防災計畫示意圖參見圖十六。

一、防(救)路線

本細部計畫之防救災動線，依據服務功能或寬度劃分為三個層級之動線，包括緊急聯外道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如后：

(一) 緊急聯外道路

為全區性防救災聯外動線，係供災害發生時避難逃生之用，達到大量疏散避難逃生流量，迅速撤離災害地區並引入區外防救災援助與物資之用。在災害發生時需儘可能保持通暢，本細部計畫指定以省道台2號道路作為緊急聯外道路。

(二) 救援輸送道路

為區內防救災主要動線與次要動線，係供災害發生時作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。其中與緊急聯外道路鄰接並達一定路寬者，或於本細部計畫各區塊道路系統具完整功能性者為主要動線；其他與經主要動線與緊急聯外道路連接者或替代性質之道路則歸為次要動線。

(三) 避難輔助道路

為區內防救災輔助動線，係供災害發生時作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨接緊急避難道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急避難道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路路網之完整體系。

二、防(救)災據點

本細部計畫之防救災據點，依據服務機能劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察及消防據點及醫療據點等。

(一) 緊急避難據點

緊急避難據點主要係收容因空間阻隔或其他因素，暫

時無法直接進入大面積收容據點，僅提供開放性空間供災難發生之第一時間進行躲避，其設備及設施較為缺乏，無法提供完善的保障。本細部計畫指定公園、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地作為緊急避難據點。

(二) 臨時收容及物資支援據點

臨時收容及物資支援據點係以提供大面積的開放空間及具有遮蔽功能之空間作為安全之停留處所，必需具備完善救災支援設施。本細部計畫指定區內已開闢之學校用地作為臨時收容及物資支援據點。

(三) 警察及消防據點

警察及消防據點係政府部門於災害發生之第一時間即投入救災行動及治安維持之據點，本細部計畫區內警察及消防據點之服務範圍大致可滿足本計畫區需求。

(四) 醫療據點

本細部計畫指定貢寮區衛生所及其附設居家護理所為本細部計畫地方醫療據點；區域級醫療據點則依地理位置，轉送基隆市或新北市經行政院衛生署中央健康保險局認定之區域醫療據點。

三、環境管理

- (一) 由於本地周圍山林環繞，宜加強山林火災之預防，栽植帶狀防火樹種，以建立延燒防止帶。
- (二) 嚴禁烤肉活動、燃燒垃圾與亂丟煙蒂等行為。
- (三) 區內各項開發計畫，開發者應研擬環境維護與管理策略與實施方案。
- (四) 區內陡坡與斷層區嚴禁開發墾植，並宜加強邊坡保育與植生復育。

捌、親山親水生態計畫

將計畫區之自然資源，配合公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地及其他開放空間，妥為規劃，或藉由藍綠帶、景觀道路及自行車道串連，研訂親山親水生態計畫，未來將指定省道台二號濱海公路道路二側為本計畫區景觀道路，配合都市設計審議，將二側商家打造為深具觀光意象之文化商圈。同時配合未來東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處已興建完成之人行步道及自行車道系統，形成

一完善的綠帶空間，以提供民眾假日郊遊踏青的好去處。

玖、事業及財務計畫

針對本細部計畫區內尚未開闢之公共設施用地，研擬開發順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫，以引導計畫區做有秩序的發展及提供完備的公共設施。通盤檢討後之事業及財務計畫表參見表二十。

拾、土地使用分區管制要點

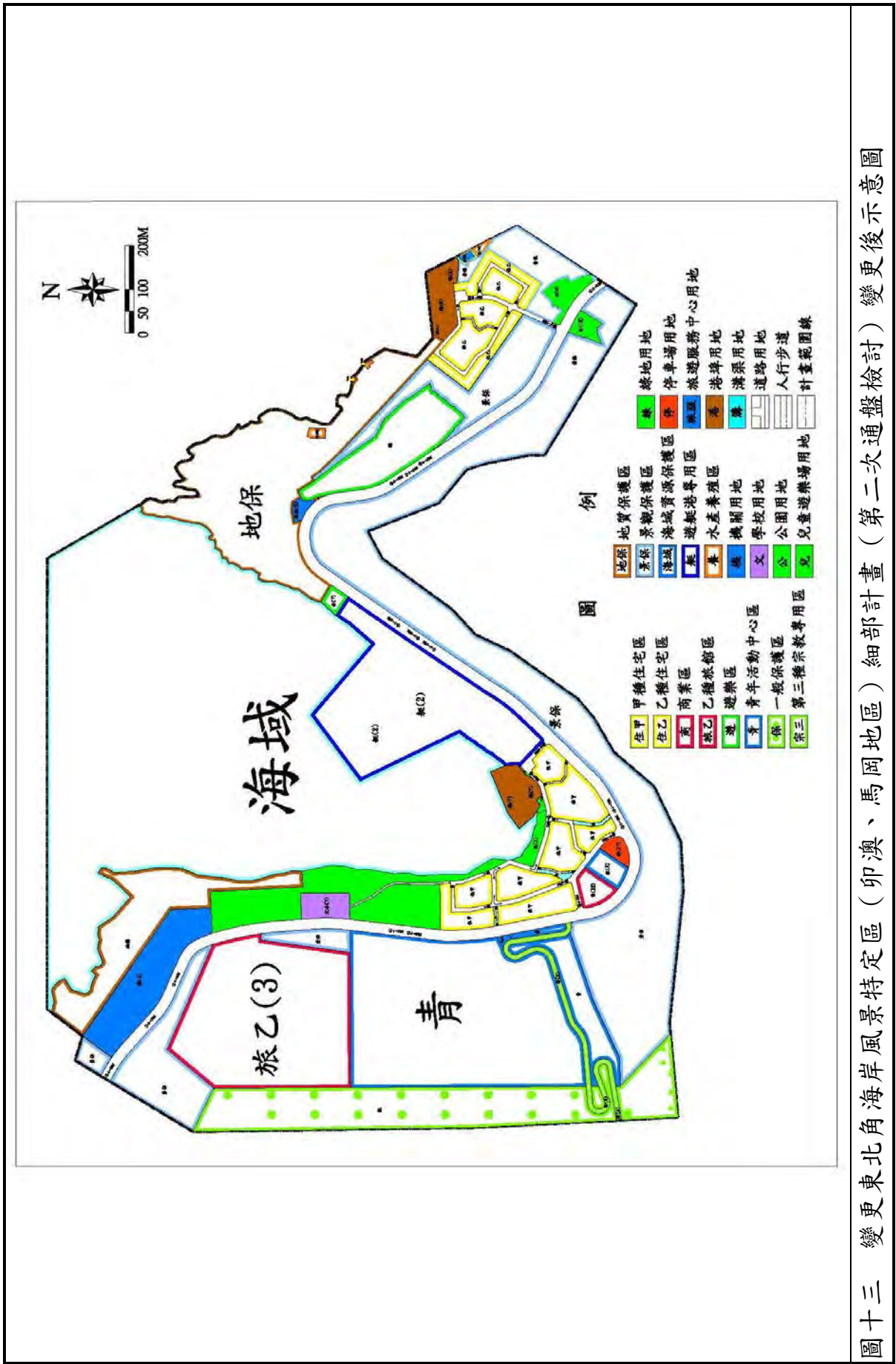
「東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫」係主要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，本細部計畫有特殊情形者於本細部計畫表明其特別規定，未表明者優先依「東北角海岸(含大溪海岸及頭城海濱)風景特定區計畫」之土地使用分區管制要點規定辦理，及續依都市計畫法新北市施行細則之規定辦理。通盤檢討前後土地使用分區管制要點對照表參見附錄一。

拾壹、都市設計管制準則

本次檢討依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 9 條規定，增訂都市設計管制準則，其內容參見附錄二，未來本地區或建築涉及都市設計時，除應遵循本計畫並依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定辦理外，餘依本細部計畫都市設計管制準則申辦之。

拾貳、其他

本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理。



圖十三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）變更後示意圖

表十七 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積表

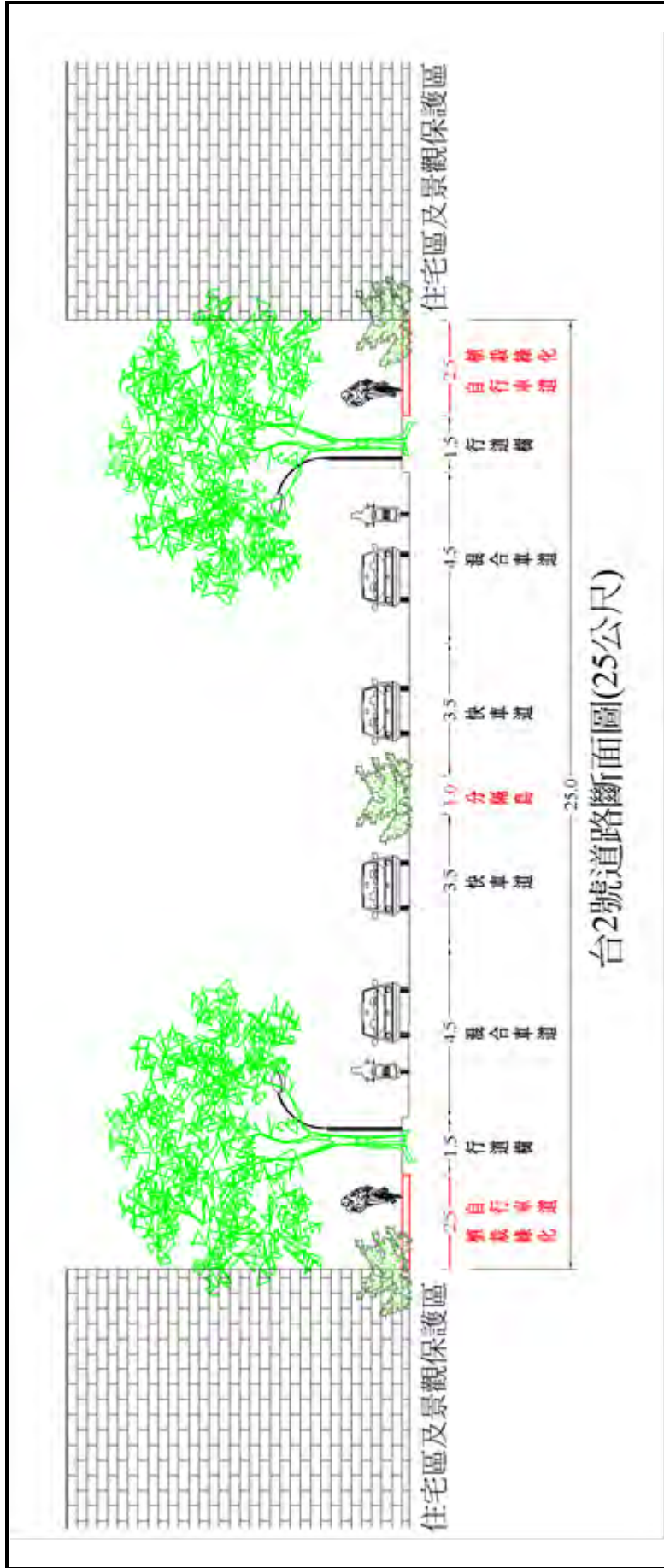
項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	本次檢討後 計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土 地 使 用 分 區	甲種住宅區	5.83		5.83	2.79	7.54
	乙種住宅區	3.15		3.15	1.51	4.08
	商業區	0.53		0.53	0.25	0.69
	乙種旅館區	12.27		12.27	5.87	15.88
	遊樂區	3.73		3.73	1.78	—
	青年活動中心區	18.86	+0.11	18.97	9.07	24.54
	第三種宗教專用區	—	+1.16	1.16	0.56	1.50
	遊艇港專用區	—	+10.28	10.28	4.92	13.30
	水產養殖區	—	+0.19	0.19	0.09	0.25
	一般保護區	10.69	-0.17	10.52	5.03	—
	地質保護區	18.07	-0.44	17.63	8.43	—
	景觀保護區	37.15	-1.39	35.76	17.11	—
	海域資源保護區	70.19	-6.26	63.93	30.58	—
小計	180.47	+3.48	183.95	—	—	
公 共 設 施 用 地	機關用地	3.49	+0.13	3.62	1.73	4.68
	學校用地	0.65		0.65	0.31	0.84
	公園用地	9.84	-3.71	6.13	2.93	7.93
	兒童遊樂場用地	0.35		0.35	0.17	0.45
	綠地用地	—	+0.01	0.01	0	0.01
	停車場用地	0.27		0.27	0.13	0.35
	旅遊服務中心用地	0.48	+0.16	0.64	0.31	0.83
	港埠用地	1.01	+1.07	2.08	1.00	2.69
	溝渠用地	0.18		0.18	0.09	—
	道路用地	12.30	-1.14	11.16	5.34	14.44
	小計	28.57	-3.48	25.09	—	—
都市計畫總面積(1)		209.04	—	209.04	100.00	—
都市發展用地面積(2)		69.03	+8.26	77.29	—	100.00
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。						
2. 都市發展用地面積不包括遊樂區、一般保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區及溝渠用地。						
以下空白						

表十八 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位置	備註
機 用 地	機 4	3.49	位於卯澳地區，公(14)北側	主計畫設
	關地 機 3 0	0.08	位於馬岡地區，港(8)南側	1. 主計畫設 2. 供馬岡安檢所使用
	機 3 5	0.05	位於卯澳地區	1. 主計畫設 2. 供卯澳派出所使用
	合 計	3.62	—	
學 用 地	校地 文 小 7	0.65	位於卯澳地區，機(4)南側	主計畫設
公 用 地	公 7	0.22	位於卯澳地區，卯澳灣東側	主計畫設
	園地 公 1 4	5.04	位於卯澳地區，卯澳灣西側	主計畫設
	公 1 8	0.87	位於馬岡地區，港(8)南側	主計畫設
	合 計	6.13	—	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 1	0.35	位於卯澳地區，卯澳灣南側	主計畫設
綠 地	綠	0.01	位於卯澳地區，卯澳漁港南側	細計新增
停 車 場 用 地	停 1 7	0.27	位於卯澳地區，商(12)南側	主計畫設
旅 遊 服 務 中 心 用 地	旅 服 3	0.48	位於卯澳地區，商(12)南側	主計畫設
	旅 服 5	0.16	位於馬岡地區	主計畫設
	合 計	0.64	—	
港 用 地	埠地 港 7	1.03	位於卯澳地區，卯澳灣南側	1. 主計畫設 2. 卯澳漁港
	港 8	1.05	位於馬岡地區，遊(3)東側	1. 主計畫設 2. 馬岡漁港
	合 計	2.08	—	
溝 渠 用 地	溝	0.18	位於兒(1)與旅服(3)之間	
道 路 用 地	道	11.16	—	
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。				

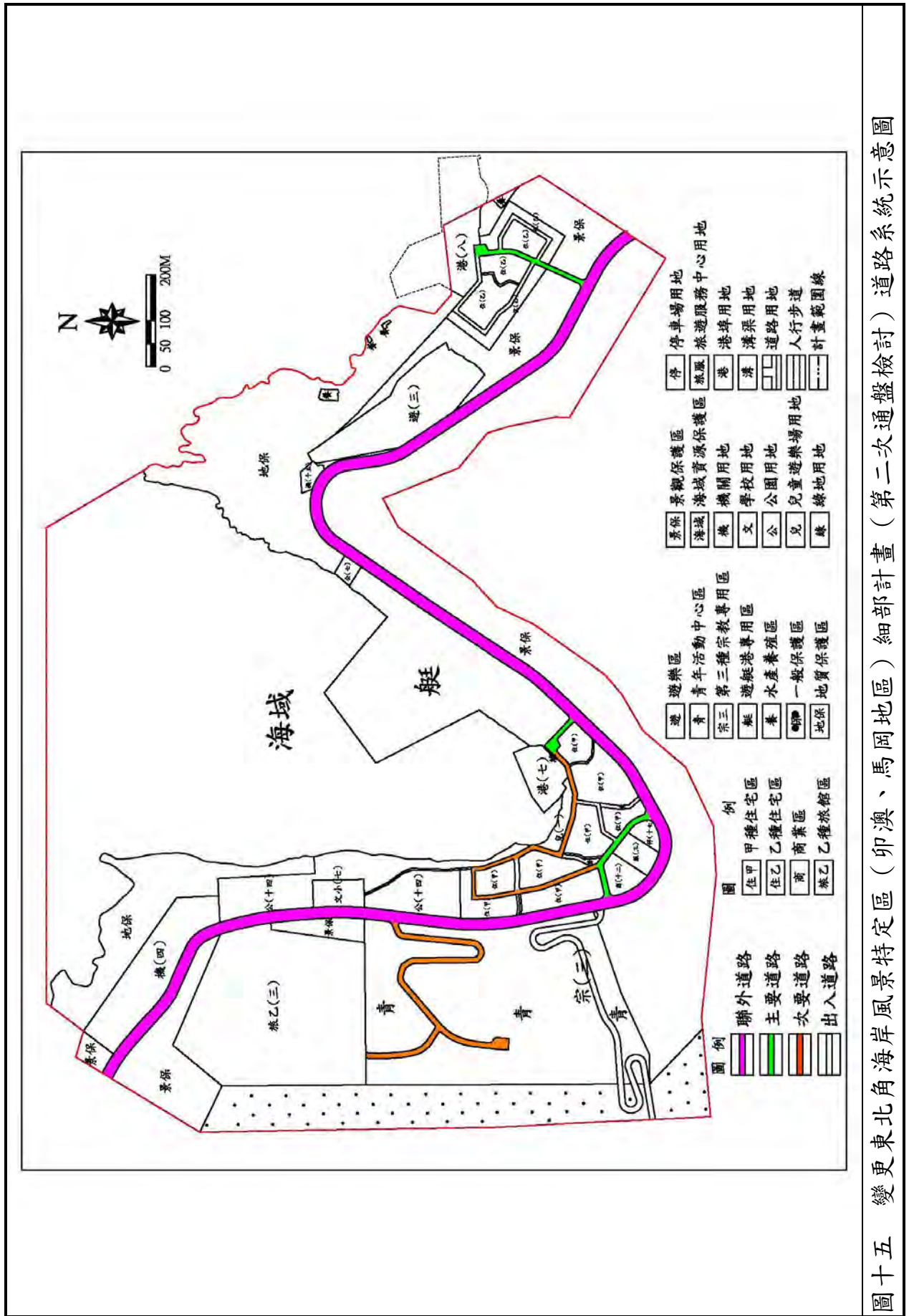
表十九 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
I—1	台 2 號道路，為主要聯外道路，北往基隆，南通宜蘭	25	3,560	主計畫設
III—4	自 I—1 號道路分歧，環繞商十二、服三、停十七再折回 I—1 號道路	12	240	主計畫設
IV—7	自 I—1 號道路分歧，至卯澳漁港	10	80	主計畫設
IV—8	自 I—1 號道路分歧，至馬岡漁港	10	250	主計畫設
一	自二號道路往北至乙種旅館區	12	630	主計畫設
二	青年活動中心區之出入道路，連接 I—1 號道路	12	950	主計畫設
三	環繞卯澳地區甲種住宅區之出入道路	10	620	主計畫設
未編號	供住宅區群之出入道路	4、8	—	(含人行步道)
註：1. 表內道路長度與面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。 2. 填表日期：108 年 4 月。				

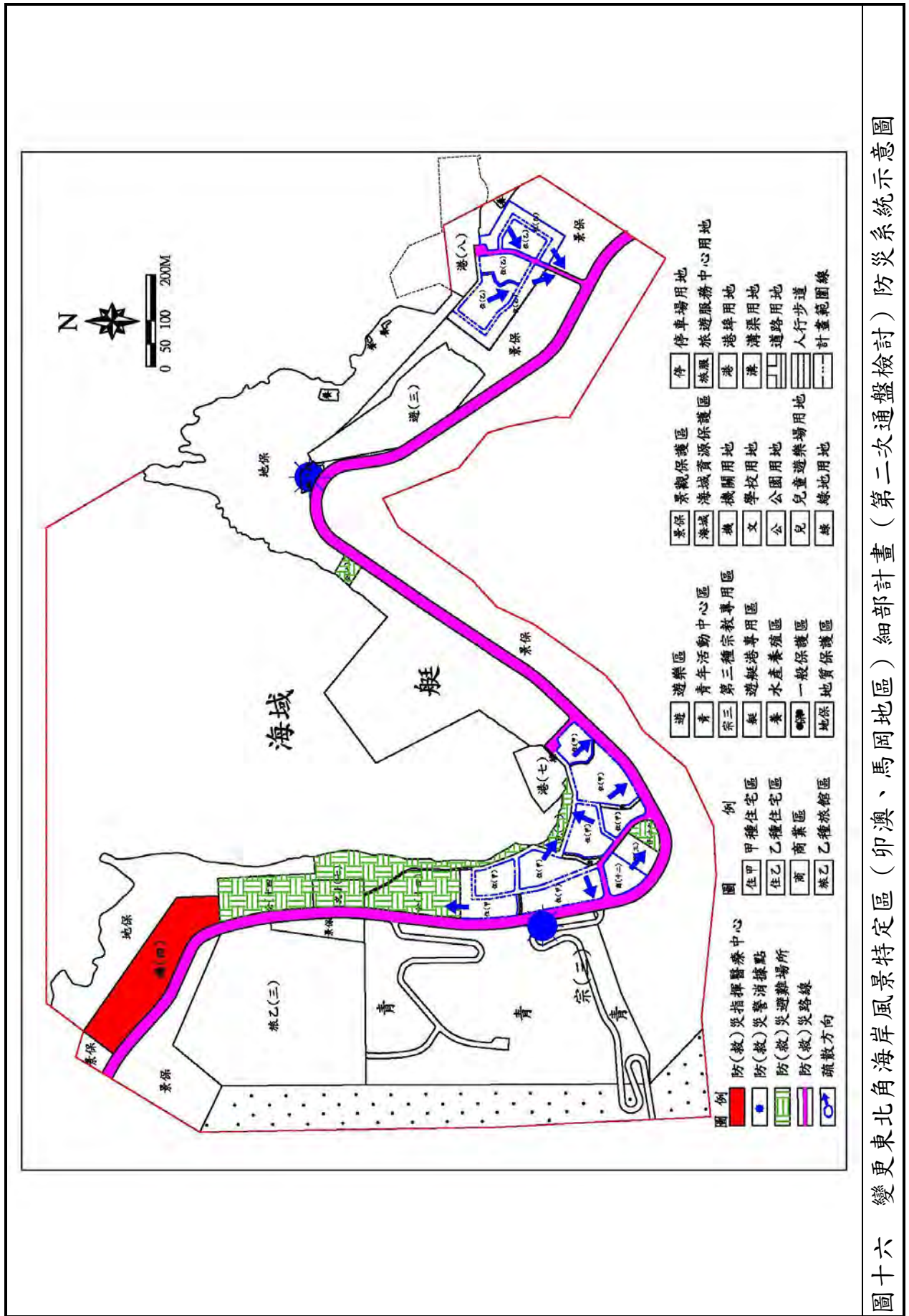


台2號道路斷面圖(25公尺)

圖十四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）台2號道路斷面示意圖



圖十五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）道路系統示意圖



圖十六 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）防災系統示意圖

表二十 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	面積 (公頃)	土地取 得方式	工程費 (萬元)	主辦 單位	預定完成期 限 (民國)	經費來源
公園用地	6.13	徵購或 其他	18,360	東北角暨宜 蘭海岸國家 風景區管理 處或市政府	108-115	東北角暨宜蘭海 岸國家風景區管 理處或市政府逐 年編列預算
兒童遊樂場 用地	0.35	徵購或 其他	1,230	東北角暨宜 蘭海岸國家 風景區管理 處或市政府	108-115	東北角暨宜蘭海 岸國家風景區管 理處或市政府逐 年編列預算
綠地	0.01	徵購或 其他	15	東北角暨宜 蘭海岸國家 風景區管理 處或市政府	108-115	東北角暨宜蘭海 岸國家風景區管 理處或市政府逐 年編列預算
停車場用地	0.27	徵購或 其他	540	東北角暨宜 蘭海岸國家 風景區管理 處或市政府	108-115	東北角暨宜蘭海 岸國家風景區管 理處或市政府逐 年編列預算
旅遊服務中 心用地	0.64	徵購或 其他	1,920	東北角暨宜 蘭海岸國家 風景區管理 處	108-115	東北角暨宜蘭海 岸國家風景區管 理處或市政府逐 年編列預算
道路用地	4.04	徵購或 其他	8,080	交通部公路 總局或市政 府	108-115	交通部公路總局 或市政府逐年編 列預算
合計	11.44		30,145	—	—	—

註：1. 表內面積應以實地分割測量面積為準。
 2. 本表僅列未開闢之公共設施用地部分，其所需經費係概估值，僅供參考；而實際開發年期得視地方政府財力或實際發展需要酌予調整。
 3. 填表日期：108年4月。

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	二、本要點依據都市計畫法第 <u>22</u> 、 <u>32</u> 條及 <u>同法新北市施行細則第 40 條</u> 規定訂定之。	1. 條文修正 2. 配合新北市政府 105.12.7 新北府法規字第 1052323972 號令修正發布「 <u>都市計畫法新北市施行細則</u> 」。
二、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一) 建蔽率不得大於 20%。 (二) 建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺。 (三) 本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳及其他有關設施。 (四) 每一申請開發最小面積不得小於 5 公頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。 (五) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 (六) 除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	二、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一) 建蔽率不得大於 20%。 (二) 建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺。 (三) 本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳及其他有關設施。 (四) 每一 <u>最小開發規模基地</u> 不得小於 5 公頃， <u>若每一分區劃設面積不足 5 公頃或剩餘可申請開發面積不足 5 公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。</u> (五) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 (六) 除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	1. 配合主要計畫土管文字修正。
三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：	條文刪除	1. 配合內政部都市計畫委員會第 844 次會議決議辦理。

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由																
<p>(一) 旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="228 465 667 925"> <thead> <tr> <th data-bbox="228 465 459 504">項 目</th> <th data-bbox="459 465 667 504">乙種旅館區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="228 504 459 542">最大建蔽率</td> <td data-bbox="459 504 667 542">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 542 459 580">最大容積率</td> <td data-bbox="459 542 667 580">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 580 459 618">前院最小深度</td> <td data-bbox="459 580 667 618">8 公尺</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 618 459 656">後院最小深度</td> <td data-bbox="459 618 667 656">6 公尺</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 656 459 694">側院最小深度</td> <td data-bbox="459 656 667 694">6 公尺</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 694 459 846">使用限制</td> <td data-bbox="459 694 667 846">得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 846 459 925">備 註</td> <td data-bbox="459 846 667 925">計畫圖上標示「乙」者</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。</p> <p>(三) 建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(四) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。</p> <p>(五) 建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>(六) 建築材料、造型及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(七) 基地緊鄰台二號省道者應至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(八) 每一申請開發最小面積不得小於 2 公頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發，其未開發部分於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</p>	項 目	乙種旅館區	最大建蔽率	30%	最大容積率	100%	前院最小深度	8 公尺	後院最小深度	6 公尺	側院最小深度	6 公尺	使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	備 註	計畫圖上標示「乙」者		<p>2. 本條文與主要計畫內容重複致影響計畫內容，應予以刪除。</p>
項 目	乙種旅館區																	
最大建蔽率	30%																	
最大容積率	100%																	
前院最小深度	8 公尺																	
後院最小深度	6 公尺																	
側院最小深度	6 公尺																	
使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施																	
備 註	計畫圖上標示「乙」者																	
<p>四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：</p> <p>(一) 住宅區之使用性質及管制</p>	<p>條文刪除</p>	<p>同上。</p>																

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文			增修訂條文	調整理由
程度，依左表規定：				
項目	甲種住宅區	乙種住宅區		
性質	1. 原有東北角海岸風景區內村住宅。 2. 原有城濱風景區台公東住宅區。	一般住宅區		
最大蔽建率	60%	60%		
最大高度	不得超過2層樓，其高度不得超過7公尺	不得超過3層樓，其高度不得超過10.5公尺		
使用限制	漁村住宅區依都市計畫法施行細則規定，但不得設置工廠	依都市計畫法施行細則規定		
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者		
(二) 建築型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。				
五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用，依左列規定： (一) 商業區之使用性質及管理			條文刪除	同上。

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文		增修訂條文	調整理由										
<p>程度，依左表規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項 目</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>性 質</td> <td>提供當地居民及遊客商業活動使用。</td> </tr> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>商十二不得大於 60%</td> </tr> <tr> <td>最高高度</td> <td>商十二之建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺</td> </tr> <tr> <td>使用限制</td> <td>商十二除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定。</td> </tr> </table> <p>(二) 廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。</p> <p>(三) 建築物型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該風景特定區管理機構之審核。</p>		項 目	商業區	性 質	提供當地居民及遊客商業活動使用。	最大建蔽率	商十二不得大於 60%	最高高度	商十二之建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺	使用限制	商十二除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定。		
項 目	商業區												
性 質	提供當地居民及遊客商業活動使用。												
最大建蔽率	商十二不得大於 60%												
最高高度	商十二之建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺												
使用限制	商十二除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定。												
<p>六、一般保護區內之土地，以供水土保持及保養天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 依都市計畫法臺灣省施行細則第 25、26 兩條之規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。</p> <p>(二) 原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其建築物之高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺，建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得</p>		條文刪除	同上。										

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由
<p>作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(三) 得興闢 6 公尺寬(含 6 公尺)以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。</p>		
<p>七、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定：</p> <p>(一) 不得有建築物。</p> <p>(二) 不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。</p> <p>(三) 禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。</p> <p>(四) 本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。</p>	條文刪除	同上。
<p>八、景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 經主管機關審查核准得為左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。 2. 原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其增建後之建築物高度不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺，建築總面積不得超過 150 平方公尺。 3. 造林、水土保持與防洪設施。 4. 為保護區內地形、地物所為之工程。 5. 得興闢 6 公尺寬(含 6 公尺)以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。 <p>(二) 本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。</p>	條文刪除	同上。

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由
<p>1. 砍伐竹林，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>3. 破壞或污染水質、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>4. 採取土石。</p> <p>5. 焚毀竹木花草。</p> <p>6. 名勝古蹟與史蹟之毀壞。</p> <p>7. 其他經主管機關及風景特定區主管機關認為應行禁止之事項。</p>		
<p>九、海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設施之設置及活動應經風景特定區管理機構及有機關之核准。</p>	條文刪除	同上。
<p>十、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於3%。</p> <p>(二) 本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。</p> <p>(三) 本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。</p> <p>(四) 本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，開發面積至少20公頃，但全面積少於20公頃且以整體開發者不在此限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。</p>	條文刪除	同上。
<p>十一、公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施</p>	<p>三、公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場</p>	<p>1. 點次調整</p> <p>2. 建蔽率配合主要計畫調整為不得大於12%。</p> <p>3. 配合主要計</p>

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由
，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於5%，其高度除紀念性建築物外，不得超過2層樓及簷高不得超過7公尺，靠近海岸高潮線50公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。	以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於 <u>12%</u> ，其高度除紀念性建築物外，不得超過2層樓及簷高不得超過7公尺，靠近海岸高潮線50公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。 <u>公園用地之地面下，得設置進出水設施。</u>	畫土管要點，予以新增立體多目標使用項目。
	<u>四、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於5%，其建築物高度除紀念性建築物外，不得超過2層樓及簷高不得超過7公尺。</u>	1. 新增條文
十二、旅遊服務中心以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於60%。	條文刪除	同原要點三。
十三、停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。	<u>五、停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車、自行車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。</u> <u>本項用地供多目標使用時，其平面使用時，建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%；而供立體使用時，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於120%。</u>	1. 點次調整。 2. 配合本風景區觀光發展白皮書及交通部全國自行車友善環境路網整體規劃，本項設施允許多目標使用，並增加自行車車位規劃，且提供相容設施之建蔽率及容積率管制。
十四、機關用地之建蔽率不得大於50%，其建築物之高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。	<u>六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	1. 點次調整。 2. 參考107年8月21日公告變更東北角海岸風景特定區(貢寮地區)細部計畫(部分農業區為機關用地)內土管要點之機關用地建蔽率為50%、容積率為

附錄一 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文	增修訂條文	調整理由
		250%。
十五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。	<u>七</u> 、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。	1. 點次調整。
十六、港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。	<u>八</u> 、港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。	1. 點次調整。
十七、本要點未規定事項適用其它法令規定。	<u>九</u> 、本要點未規定事項，適用其它法令規定。	1. 點次調整 2. 增加標點符號，以資辨識。
註：填表日期：108 年 4 月。		

附錄二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

一、公共開放空間系統

（一）指定留設之公共開放空間系統如下：

1. 集中式公共開放空間：包括公園、兒童遊樂場、綠帶、廣場兼停車場、停車場等。
2. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。

（二）綠化

1. 建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。
2. 面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

（三）規劃原則

1. 集中式公共開放空間

- （1）公園、兒童遊樂場、綠帶內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與既有河川或溝渠之連結系統。
- （2）公園、兒童遊樂場、綠帶應設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立公園全面性之生態綠網。

2. 帶狀式公共開放空間

- （1）沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，但情況特殊之基地，經新北市都市設計審議單位通過者，不在此限。
- （2）退縮建築空間，每25平方公尺至少應種植喬木1棵，樹形應完整，枝下高應大於2公尺，並注意防颱定植安全措施，樹穴1公尺x1公尺，與人行步道齊平。

二、自行車道及人行步道系統

（一）自行車道系統

1. 自行車道應規劃於道路範圍內，15公尺以上道路以單側至少1.5公尺寬設計，並以道路範圍內之設施帶及人行道與自行車道區隔。
2. 集中式公共開放空間、公共建築基地應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

附錄二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）都市設計管制準則

(二)人行步道系統

1. 沿街式退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃。
2. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平；若相鄰基地已有完成之人行步道，則從其設計。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於12:1。
4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
5. 步道鋪面材質與施工應以防滑且具排水或透水性高之連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

三、建築物設計

(一)建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採二種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。
3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置，應考慮周邊環境的使用，不得面對集中式公共開放空間。

(二)建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。
2. 本計畫區四層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。
3. 本計畫區三層樓以下之建築物，其頂層採斜屋頂設計為原則，其斜屋頂之設置依下列原則辦理：
 - (1) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少50%設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。
 - (2) 建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於1比1且不得小於1比2(高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。

附錄二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）都市設計管制準則

(3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。

4. 本計畫區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

5. 建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

(三)建築物色彩

1. 公共建築外牆之顏色，以中低明度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。

2. 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。

3. 住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。

(四)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

(五)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(六)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

四、圍牆

本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於圍牆面積60%，牆基高度不得大於45公分，且圍牆總高度不得大於150公分；圍籬以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於150公分

五、停車空間

(一)各種建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設各一部汽車及機車空間，未達150平方公尺者，其餘數不計。

(二)公共建築物應設置地面層停車空間，供短時洽公或身心障礙者使用。

六、其他

(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。

(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透、貯留、利用之調節池等相關設施，其所需樓地板面積，得不計入容積。

附錄三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規劃期間公民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情事項	處理情形	備註
1	金峪海灣育樂股份有限公司，負責人：蔡春桃；田寮洋段卯澳小段361...等45筆地號	<p>1、本案陳情位置（以下簡稱本土地）係屬金峪海灣育樂股份有限公司（以下簡稱金峪公司）所有土地，361-15地號等計45筆面積約41.2298公頃（詳圖一），其中部份土地（沿台2省道）面積約5.99公頃係位於「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」範圍（詳圖二），現行法定計畫使用為景觀保護區。</p> <p>2、在中央積極促進台灣觀光發展，觀光旅遊產業列為六大新興產業、交通部觀光局推動「觀光拔尖領航方案」，及「改善庶民生活行動方案」—積極轉化東北角管制，加速促進土地活化利用，發展觀光休閒旅遊的政策推動方針下，本案土地刻正循發展觀光條例第47條向交通部觀光局申請籌設開發遊憩設施區（觀光旅館、休閒渡假區）。俟該局核發推薦函後，將依都市計畫法規定申請都市計畫變更。</p> <p>3、另依目前審議中之變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案之檢討變更原則—變更為旅館區應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施，細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫。爰上述，本案遊憩區開發計畫於獲交通部觀光局核發推薦函後，將擬定細部計畫並配合變更主要計畫，循法定程序審議，核定發布實施後並辦理整體開發計畫相關作</p>	<p>未便採納。 理由：本案建議暫予保留，俟該案主要計畫完成變更程序後，再循都市計畫程序辦理。</p>	

附錄三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規劃期間公民團體陳情意見綜理表

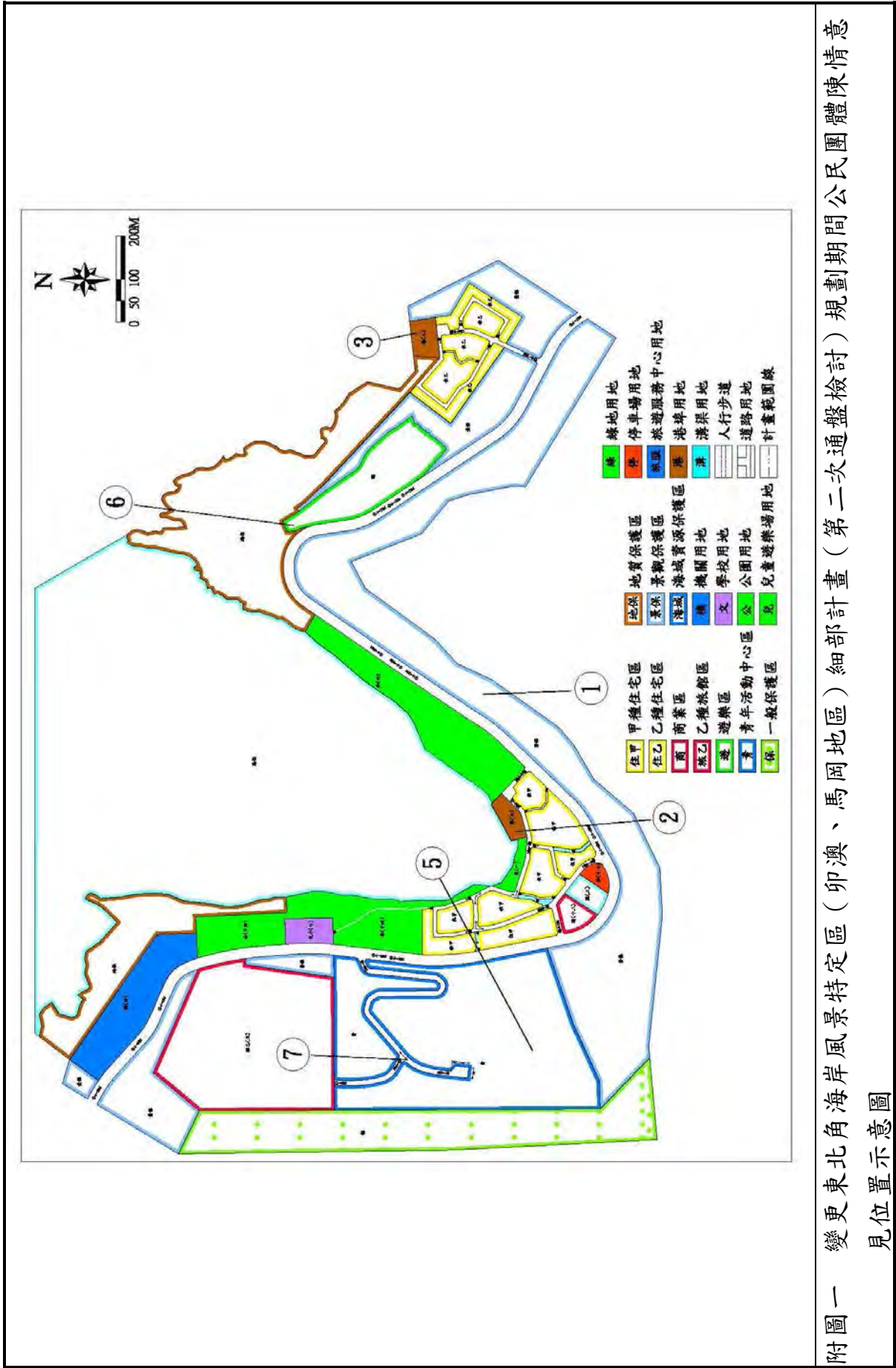
		<p>業。</p> <p>4. 本案部分土地(沿台2省道)面積約5.99公頃係位於「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫範圍，因本案土地刻正循發展觀光條例第47條規定向交通部觀光局申請籌設開發遊憩設施區，金峪公司於獲交通部觀光局核發推薦函後，將配合另行擬定細部計畫，並辦理整體開發計畫相關作業。故建議將本案部分土地劃出「卯澳、馬岡地區細部計畫」區外，以利整體規劃開發作業。</p>		
2	新北市政府漁業及漁港事業管理處；卯澳漁港	依漁港公告範圍，修正港埠用地範圍，並變更為漁港專用區。	未便採納。 理由：本次通檢已配合福隆漁港公告範圍修正港埠用地範圍，另陳情內容於本案主計公設通檢並無調整內容，現行已可依都市計畫法新北市施行細則第49條規定辦理，並無窒礙難行之處。	
3	新北市政府漁業及漁港事業管理處；馬岡漁港	依漁港公告範圍，修正港埠用地範圍，並變更為漁港專用區。	未便採納。 理由：本次通檢已配合福隆漁港公告範圍修正港埠用地範圍，另陳情內容於本案主計公設通檢並無調整內容，現行已可依都市計畫法新北市施行細則第49條規定辦理，並無窒礙難行之處。	
4	林重治；核能電廠議題	<p>1. 核四爭議未定案，先行規劃洋流潮流動力發電（卯澳、馬岡、三貂角地區，核四替代案）、（萬里、野柳地區核一、二廠替代案）、（台東成功、三仙台地區開發東部電廠）。</p> <p>2. 台電開發電源，研發天然動力，建議內政部、經濟部配合</p>	不予討論。 理由：所陳議題，未屬本細部計畫通盤檢討範疇，故不予討論。	

附錄三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規劃期間公民團體陳情意見綜理表

		<p>通盤檢討先行開發三貂角、卯澳灣、荖寮坑、隆隆溪建水庫配合抽蓄水利發電。</p> <p>3. 本第二次通盤檢討核四廠與台2線中間綠地應變更為機關用地，由消防署規劃使用，興建消防辦公廳舍。</p> <p>4. 砲台山至鹽寮公園海岸野溪及焚化爐廠址變更為核四溫排水冷卻處理廠，利用潮差退潮適時排放溫排水。（核四先天不良後天失調，應重新評估存廢問題，請會經濟部。）</p>		
5	一山海股份有限公司；田寮洋段卯澳小段391地號；卯澳青年活動中心區	<p>1. 青年活動中心區因地形關係，分成北側與南側兩處較平緩土地，北側土地已劃設囊底路，可供開發使用；南側並未劃設囊底路，多年來均無通路可用。如今檢討，政府卻僅為宗教專用區開闢道路。</p> <p>2. 建請於青年活動中心區南側，增設一條12米囊底路銜接宗教活動專用道路（如建議圖），以供青年活動中心使用，可兼具防災避難功能。另宗教專用區之專用道路既供道路及綠地使用，建議直接變更為道路用地較為恰當，免讓人有政府為宗教專用區量身打造之疑義。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 青年活動中心區增設囊底路，考量青年活動中心區未來之整體規劃，建議由開發者配合全區整體規劃，自行留設，土地使用上亦較具彈性。</p> <p>2. 本計畫原劃設之宗教活動專用區（供道路及綠地使用）現已為第三種宗教專用區，其使用性質雖為供道路及綠地使用，因其非屬公共設施用地，仍需由開發者自行開闢，故不宜直接變更為道路用地。</p>	
6	盧燕賢；田寮洋段菜菜小段4-13地號；機十五南側、遊三北側區界疑義	<p>1. 變更內容明細表編號三，原部分地質保護區及遊樂區變更為機關用地案，因涉及本地號多年來存在地界糾紛，即馬崗分隊哨部分占用問題，今若將遊樂區部分之現況變更為機關用地爭議更大，恐有衍生多方興訟之餘。</p> <p>2. 草案中馬岡分隊哨地質保護區變更為機關用地部分，因現有營舍局部範圍涉及侵占鄰地疑義，故建請勿將侵占遊樂區部分變更為機關用地，免生爭</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：機十五用地，係本案主要計畫第二次通盤檢討變更內容明細表第24案，由部分地質保護區、遊樂區變更為機關用地，計畫書並備註說明變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準，主要計畫第三次通檢係依主要計畫機十五用地範圍變更，本次細計通檢係配合主要計畫三通內容辦理檢討，陳情內容係屬本案主</p>	

附錄三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規劃期間公民團體陳情意見綜理表

		議。	計通檢應辦事項，所陳事項案涉都市計畫執行事宜，建議移請新北市政府參處。
7	一山海股份有限公司	<p>1. 本案陳情範圍內之土地使用分區為「青年活動中心區」，面積約 19.20 公頃。</p> <p>2. 現行計畫「青年活動中心區」，於北側劃設一條計畫道路，現況為原始地形，屬於未徵收開闢階段。</p> <p>3. 依現況地形所示，北側未開闢之計畫道路經過之地形陡峭，所涉及之現況地形坡度屬 5 級坡以上，僅少部分位於 4 級坡內，依現行建築法規、水保法規及山坡地相關法規規定，該計畫道路無法依原計畫位置開闢。</p> <p>4. 土地權屬及所有權人權益部分，青年活動中心區北側部分，土地絕大部分為本公司所有，僅北側計畫道路部分土地為其他私人所有，因此廢除該計畫道路並不影響其他所有權人權益。</p>	<p>同意採納：</p> <p>本計畫道路劃設原意為供乙種旅館區及青年活動中心區出入使用，鑒於地形坡度，建議取消道路用地，併鄰近分區變更為青年活動中心區，上開分區均鄰台 2 號道路，可於開發計畫中自行留設出入道路；另鑒於公平合理原則，公設用地變更為可建築用地應負擔回饋，故本案變更道路用地為青年活動中心區應捐贈 20% 之土地，開放供公眾使用或改以代金方式繳納。</p>



附圖一 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規劃期間公民團體陳情情意見位置示意圖

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 五、公共設施容受力。 六、交通運輸。 <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>遵照辦理，左列各款業於本案計畫書第二章原有計畫概要（詳如計畫書第2至6頁）、第四章發展現況及第五章課題與對策（詳如計畫書第13至20頁）詳細敘述。</p>
<p>第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<p>遵照辦理，本案都市防災規劃詳如第七章，柒、防災計畫（詳如計畫書第31至32頁）。</p>
<p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。 二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。 	<p>本案辦理細部計畫通盤檢討，左列各款，俟本案主要計畫通檢時納入規劃參用。</p>
<p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。 	<p>遵照辦理，本案生態計畫詳如第七章，捌、親山親水生態計畫（詳如計畫書第33至34頁）。</p>
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。 	<p>遵照辦理，依都市計畫法新北市施行細則第45條規定，符合該條要件者應辦理都市設計審議；另為維持觀光地區及風景特定區之美觀，本計畫土地使用管制要點及都市設計管制準則規定，對區內建築物之造型、構造、色彩等及廣告物、攤位之設置，均已實施規劃</p>

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。 六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。 七、景觀計畫。 八、防災、救災空間及設施配置事項。 九、管理維護計畫。 	<p>管制。</p>
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠帶等項目為優先。</p>	<p>遵照辦理，本計畫範圍尚無非都市土地。</p>
<p>第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>遵照辦理，本計畫構想考量自然風景環境及地方文化特色，串聯區內各具特色土地使用機能，提出整合居住、遊憩、生態、生產之整體發展構想，為因應計畫區未來發展人本交通需求，台2號省道維持原計畫寬度25公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化。</p>
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理，計畫範圍內舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全之虞者，可依新北市都市更新單元劃定基準自提都市更新計畫辦理。</p>
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則， 	<p>遵照辦理，本計畫遊憩設施用地之檢討尚符合本辦法之檢討標準。</p>

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</p> <p>三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。</p> <p>通盤檢討後之公園、綠帶、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠帶、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢變更土地使用分區達一公頃以上之地區為地質保護區，該分區係以保護天然特殊、優美之地質景觀為主。</p>
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理：</p> <p>一、國民中小學：</p> <p>（一）應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</p> <p>（二）檢討原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 <p>（三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	<p>遵照辦理，本計畫區內人口呈現緩慢負成長，現行國民中小學用地面積足供現況人口需求。</p>
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>遵照辦理，本條文為共通性規範，有關緩衝車道之設置，建議回歸都市計畫法新北市施行細則相關規範辦理。</p>
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要檢討零售市場用地，本計畫未劃設零售市場用地。</p>
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 二、商業區： 	<p>遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點停車場用地檢討標準試算，本計畫區停車場用地面積符合本通檢要點之檢討標準。</p>

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫(第二次通盤檢討)」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>(一) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。</p> <p>(二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。</p> <p>(三) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要檢討公共汽車及長途客運場站，本計畫未劃設公共汽車及長途客運場站。</p>
<p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠帶按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要、交通量、道路設計標準檢討道路用地。</p>
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢已依實際需求全面清查檢討公共設施用地，並已針對計畫區內尚未開闢之公共設施項目編訂事業及財務計畫，以引導計畫區做有秩序之發展。</p>
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>遵照辦理，公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。</p>
<p>第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p>	<p>本計畫區內並未劃設左列各款設施。</p>
<p>第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。</p> <p>計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p>	<p>本計畫區內並未劃設整體開發地區。</p>
<p>第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。</p>	<p>本計畫區內並未設置已民營化之公用事業機構。</p>
<p>第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據計畫目標年人口數及現況發展檢討住宅區之</p>

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>口居住需求預估數計算。</p> <p>原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更新用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p>	<p>需求。</p>
<p>第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <p>（一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。</p> <p>（二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。</p> <p>（三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>（四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>（五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>（六）逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>（一）區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>（二）次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>（三）都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更新用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點商業區檢討標準試算，本計畫區商業區面積符合本通檢要點之檢討標準。</p>
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更新用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>本計畫屬風景特定區計畫，未劃設工業區。</p>
<p>第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要檢討後，未</p>

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。	劃設左列各款設施。
第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。	遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點停車場用地檢討標準試算，本計畫區停車場用地面積符合本通檢要點之檢討標準。
第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。	遵照辦理，本次通檢已檢視都市計畫容積總量尚符合計畫人口之需求。
第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築，基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	遵照辦理，本次通檢配合實際需求，檢討農業區之劃設，本計畫農業區內舊有聚落規模面積皆未達一公頃以上。
第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	本計畫區尚無劃設左列行業專用區之需求。
第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	遵照辦理，本次通檢配合實際開發需求，檢討整體開發區開發之可行性。
第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	遵照辦理，本計畫圖重製作業於107年12月28日完成公告實施，本次通檢爰參考前開重製後底圖辦理檢討作業。
第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	遵照辦理，本計畫圖重製作業於107年12月28日完成公告實施，本次通檢爰參考前開重製後底圖辦理檢討作業。

附錄四 「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡）細部計畫（第二次通盤檢討）」—都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現	行	條	文	處	理	情	形
第四十八條	都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。			遵照辦理，本次通檢配合發展現況及趨勢，檢討都市計畫分區發展優先次序。			
以下空白							

變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國一〇二年十二月

修訂時間：中華民國一〇八年六月